



Veghelsbuitēn



Kwaliteitshandboek Oude Ontginning

April 2015



Inhoudsopgave

1. Inleiding	05
1.1 Doel	05
1.2 Missie Veghels Buiten	05
1.3 Begrenzing Oude Ontginning	07
1.4 Leeswijzer	07
2. Huidige situatie	08
2.1 Geschiedenis	08
2.2 Landschapskarakteristiek	08
2.3 Stedenbouwkundige karakteristiek	09
2.4 Kenmerken bestaande bebouwing	10
3. Het Masterplan	17
3.1 Ruimtelijke strategie voor de Oude Ontginning	17
3.2 Bouwprogramma	17
3.3 Infrastructuur	18
3.4 Landschap	18
3.5 Milieu, kabels en leidingen	18
3.6 Water en bodem	18
3.7 Duurzaam bouwen	18
3.8 Energie	23
3.9 Archeologie en cultuurhistorie	23
4. Algemene Randvoorwaarden	25
4.1 Algemeen	25
4.2 Kostenverhaal	25
4.3 Leidraad Inrichting Openbare Ruimte	26
5. Infrastructuur	27
5.1 Bestaande infrastructuur	27
5.2 Gebiedsontsluitingswegen	27
5.3 Erftoegangswegen	29
5.4 Erfontsluitingswegen	29
5.5 Fietspaden	31
5.6 Voetpaden	32
5.7 Parkeren	34
6. Stedenbouwkundige ordening	35
6.1 Inleiding	35
6.2 Optimalisatie Masterplan Veghels Buiten	35
6.3 Hoofdpzets en stedenbouwkundige principes	36
6.4 Inrichting landschap	38
6.5 Watergangen	39
6.6 Ontwikkelingsvlekken	40
6.7 Verkavelingsvormen	50
6.8 Ordeningsprincipes ontwikkelingsvlekken	51
6.9 Bijgebouwen	56
7. Beeldkwaliteit bebouwing en buitenruimte	59
7.1 Duurzaamheid	60
7.2 Beeldkwaliteit bebouwing ontwikkelingsvlekken	61
7.3 Overige bijgebouwen	68
7.4 Beeldkwaliteit buitenruimte	74
Bijlage I: Leidraad Inrichting Openbare Ruimte (LIOR)	85
Colofon	135



Plangrenzen, ligging Oude Ontginning

1 Inleiding

Dit 'Kwaliteitshandboek Oude Ontginning' betreft een nadere uitwerking van het in mei 2008 door de gemeenteraad van Veghel vastgestelde Masterplan Zuidoost – Veghels Buiten.

Het Masterplan, bestaande uit zes verschillende onderdelen, bevat een integraal plan op hoofdlijnen en bevat een actualisatie op onderdelen van het op 3 maart 2011 door de gemeenteraad vastgestelde kwaliteitshandboek. In dit Masterplan verwoordt en verbeeldt de gemeente haar toekomstvisie voor de invulling van het plangebied. Om deze visie ook te kunnen realiseren dienen deze zes onderdelen verder te worden verfijnd en uitgewerkt, zodat op basis van deze producten fysiek ook gestart zou kunnen worden met de realisatie van Veghels Buiten.

De zes onderdelen van het Masterplan Zuidoost zijn, respectievelijk:

1. Stedenbouwkundig plan
2. Kwaliteitsinstrumentarium
3. Structuurplan
4. Milieu Effectrapport (Plan MER)
5. Financieel Raamwerk (vertrouwelijk)
6. Convenanten (vertrouwelijk)

Eerder genoemde verfijningsslag is bijvoorbeeld nodig voor het Structuurplan, waarbij voor het totale plangebied de komende periode een aantal bestemmingsplannen zullen worden opgesteld, teneinde de fysieke bebouwing van het gebied mogelijk te maken. Daarnaast zal ook het stedenbouwkundig plan in onderdelen (deelplannen) worden opgedeeld en verder uitgewerkt tot gedetailleerde verkavelingen. Zo ook wordt het Kwaliteitsinstrumentarium verder verfijnd. Hiervoor wordt een aantal Kwaliteitshandboeken opgesteld, waaronder een Kwaliteitshandboek Erpseweg Zuid, het eerste deelplan in de Nieuwe Ontginning, een Kwaliteitshandboek voor de Hoofdplanstructuur en een Kwaliteitshandboek voor de Oude Ontginning.

Voor alle duidelijkheid: dit Kwaliteitshandboek betreft een verdere verfijning en nadere detaillering van het Kwaliteitsinstrumentarium Veghels Buiten als onderdeel van het in mei 2008 vastgestelde Masterplan Veghel Zuidoost. Onderhavige handboek is in alle zorgvuldigheid en in 'lijn' met de basisprincipes van het Masterplan tot stand gekomen.

Echter, daar waar de uitwerking in dit Handboek afwijkt van het Masterplan, prevaleert de tekst en/of de afbeelding uit dit Handboek.

Voor alle onderwerpen die niet in dit Handboek behandeld worden, prevaleert het Masterplan Zuidoost.

Het Kwaliteitshandboek is bestuurlijk vastgesteld. Dit laat onverlet dat de gemeente Veghel de uitwerking van de Oude Ontginning, vanwege haar publieke verantwoordelijkheid, zal moeten toetsen aan de planregels en plankaart van het bestemmingsplan Oude Ontginning Veghels Buiten.

In dit kader is ook van belang om aan te geven dat onderdelen van de nieuwe wegenstructuur, fiets- en voetpaden en beeldkwaliteit voor de inrichting van het landschap in de Oude Ontginning worden behandeld in het Kwaliteitshandboek Hoofdplanstructuur.

1.1 Doel

Dit Kwaliteitshandboek geeft kwaliteitsdoelen voor de ruimtelijke ontwikkeling, de stedenbouwkundige ordening, de architectuur en de inrichting van ontwikkelvlekken in de Oude Ontginning. De kwaliteitsdoelen hebben zowel betrekking op de Oude Ontginning als geheel als op de ontwikkeling van onderdelen in het gebied. Het kwaliteitshandboek biedt een overzicht aan regels, randvoorwaarden en eisen die nodig zijn om de beoogde kwaliteitsdoelen te kunnen realiseren. Het boek is bedoeld als leidraad en dient als maatstaf voor de gemeente om ruimtelijke ontwikkelingen (ontwikkelingsvlekken) te toetsen op de stedenbouwkundige en architectonische randvoorwaarden en eisen.

1.2 Missie Veghels Buiten

De ruimtelijke opgave voor Veghels Buiten bestaat uit het gefaseerd realiseren van circa 2.000 woningen en een aantal commerciële en niet commerciële voorzieningen. Veghels Buiten zal niet in één keer planmatig ontwikkeld worden. Er is gekozen voor een 'organisch groeimodel' d.w.z. een geleidelijk op de behoefte afgestemde ontwikkeling die ook rekening houdt met toekomstige veranderingen in de maatschappij. Naast deze 'organische' opgave is eveneens aangegeven de nadruk te leggen op een 'dorpse bewoning' en de vervaagde grenzen tussen verstedelijking en landelijk gebied. Deze uitgangspunten hebben geleid tot een opgave die in zijn kern als volgt kan worden omschreven: een suburbane sterrennevel van dorpse clusters.



Plangrenzen projectgebied 'Oude Ontginning'

Op basis van dit uitgangspunt is in mei 2008 een Masterplan voorgelegd en vastgesteld door de gemeenteraad van Veghel. De ambitie voor de ontwikkeling van dit plangebied is in dit Masterplan als volgt verwoord:

- Landelijk wonen
- Nieuw complementair woonmilieu
- Oude en nieuwe landelijke identiteit tot uiting brengen
- Kwaliteit van het Brabantse leven implementeren
- Collectieve herkenbaarheid 'Veghels Buiten'
- Ieder cluster een eigen identiteit
- Comfort, recreatie, ontspanning en gezondheid

Het plangebied van Veghels Buiten is circa 282 hectare groot. Het gebied is echter niet volledig beschikbaar voor planontwikkeling. Naast de al bestaande boerderijen en woningen zijn er bedrijfsmatige activiteiten en infrastructurele belemmeringen die het beschikbare gebied voor nieuwe bewoning reduceren. Er zijn in het plangebied bedrijfsactiviteiten die minder passen bij de gemeentelijke ambitie van laag dynamisch, kleinschalig, dorps en landelijk woonmilieu. Het beleid is er op gericht om waar nodig deze activiteiten of bevredigend in te passen dan wel te beëindigen of te verplaatsen.

1.3 Begrenzing Oude Ontginning

In de analyse van het plangebied in het Masterplan is beschreven dat het plangebied uit twee landschapstypen bestaat: de 'oude' ontginning en de 'nieuwe' ontginning. De Oude Ontginning ligt ten westen tegen het dorp Veghel aan, ten oosten van de Udenseweg en vormt een schil rondom de kern van Veghel. De schil eindigt in het noorden tegen de Udenseweg en in het zuiden in het Aa-dal.

Op de naastgelegen kaart is de begrenzing van het projectgebied Oude Ontginning zichtbaar. Op de vorige kaart is ook het plangebied van De Scheifelaar II aangegeven. De woningaantallen die in het plan Scheifelaar II worden ontwikkeld tellen mee in de totale bouwopgave van Veghels Buiten, maar de ontwikkeling en realisatie van Scheifelaar staat als project los van de ontwikkeling van Veghels Buiten.

1.4 Leeswijzer

Het Kwaliteitshandboek geeft in het volgende hoofdstuk eerst een korte beschrijving van de huidige situatie van de Oude Ontginning. Hoofdstuk 3 gaat in op de belangrijkste kenmerken, randvoorwaarden en uitgangspunten die vanuit het Masterplan Zuidoost van belang zijn voor de uitwerking van de Oude Ontginning. In hoofdstuk 4 wordt een aantal algemene randvoorwaarden beschreven die betrekking hebben op andere aan dit handboek gerelateerde producten, waaronder het bestemmingsplan. De kern van dit Handboek is te vinden in de hoofdstukken 5 t/m 7 waarin uitgebreid wordt ingegaan op respectievelijk: de infrastructuur (5), de stedenbouwkundige ordening (6) en de beeldkwaliteit van de toekomstige bebouwing en de inrichting van de buitenruimte (7).

2 Huidige situatie

2.1 Geschiedenis

In de ontstaansgeschiedenis van dit gebied speelt de Aa een belangrijke rol. Langs de rivier ontwikkelden zich op de oeverwal hoger gelegen, drogere dekzandgronden en lagere natte gronden. De droge gronden zijn het eerst ontwikkeld en worden daarom de oude ontginning genoemd. De nieuwe ontginning ligt lager op de natte gronden. Uit archeologisch onderzoek blijkt dat de hellingen langs de rivier de Aa van oudsher de belangrijkste bewonerslocaties waren. De eerste nederzettingen dateren uit de periode 'Mesolithicum' tot 'Nieuwe Tijd'. Veghel is ontstaan op een plaats waar men de Aa gemakkelijk kon oversteken. In het projectgebied Oude Ontginning liggen de gehuchten zoals de Beukelaar, Stad en Havelt. Uit praktische overwegingen is Ham, onderdeel van de oude ontginning voor de ontwikkeling van Veghels Buiten niet ingedeeld bij de oude ontginning, maar bij de nieuwe ontginning. Langs de dekzandgronden van de Aa zijn ook de andere dorpen zoals Gemert, Erp en Havelt ontstaan. De dorpen waren met elkaar verbonden door paden en wegen.

2.2 Landschapskarakteristiek

De gronden in de oude ontginning werden voornamelijk ontgonnen voor akkerbouw. Rondom de boerderijen en op de kavelgrenzen werd beplanting aangebracht. In het gebied was het voorpootrecht van toepassing. Landgebruikers hadden het recht om langs openbare wegen bomen te planten en te vellen met plichten voor beheer en herplant. In de loop van de tijd ontstonden zo lanen van eiken en beuken maar ook berken en lindes. Behalve lanen zijn er ook hagen en houtwallen. Het landschap werd gekenmerkt als een coulissenlandschap van afwisselende beplanting. Alhoewel het landschap door ruilverkaveling een meer open karakter heeft gekregen is de afwisseling van begroeiing nog steeds een belangrijk kenmerk. In de oude ontginning is een kenmerkende gelaagde, gefragmenteerde begroeiing. De begroeiing geeft de oude ontginning een half besloten informeel karakter en doorzichten vanaf de bochtige wegen over het landschap.



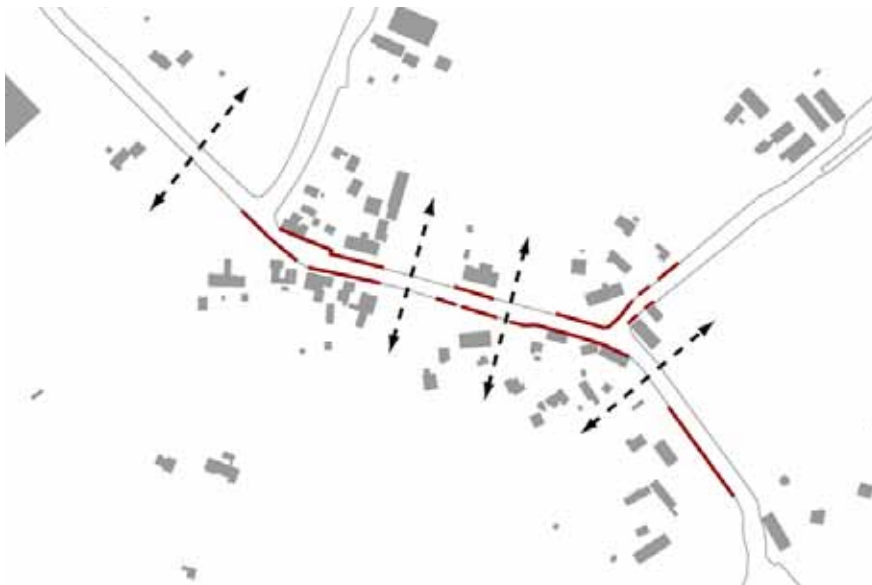
Landschapstructuur 1850



Landschapstructuur 1920



Voorgevels (=rode lijn) vaak niet parallel aan de weg



Doorzichten vanaf het lint

2.3 Stedenbouwkundige karakteristiek

In de Oude Ontginning liggen kronkelende bochtige, smalle wegen. De meeste boerderijen liggen aan deze linten en clusterden zich in kleine gehuchten, zoals Havelt en Ham. De bebouwing langs de linten is in de loop van de tijd ontstaan. Er is sprake van een informele, organische, niet planmatige ordening. Kavels variëren in afmeting en vorm en liggen vaak verdraaid ten opzichte van de bochtige wegen. Aan de linten liggen van oudsher boerderijen met orthogonaal geordende stallen en schuren. Van oudsher lagen de schuren en stallen zodanig gegroepeerd dat deze zichtbaar waren vanuit het woongedeelte van de boerderij. Vanwege de verdraaide kavelrichtingen liggen de rooilijnen van de boerderijen meestal niet parallel met de weg. De verdraaiing van de gevels ten opzichte van de weg draagt bij aan de informele sfeer die zo kenmerkend is voor de Oude Ontginning. Nieuwe agrarische bedrijven kenmerken zich door een orthogonale en bedrijfsmatige opzet. De verkavelingsopzet van de erf-typologie is daarmee gerelateerd aan de ontwikkeling in bedrijfsvoering van de agrariërs. Opvallend is dat de linten in de oude ontginning niet zijn volgebouwd. Schuren, stallen en boerderijen liggen compact bijeen. Zo zijn relatief besloten erven ontstaan omringd met open landschap. De afwisseling van bebouwing met begroeiing en doorzichten naar achterliggende graslanden met gelaagde begroeiing van erven is daardoor behouden gebleven. De karakteristieke kenmerken zijn helaas niet overal behouden. Langs de Udenseweg en de Erpseweg staat te grote bebouwing met aanzienlijke parkeervelden. Dieper in het gebied zijn het opstallen en bedrijfsactiviteiten die afbreuk doen aan de beoogde gebiedskarakteristiek. Als de gelegenheid zich voordoet is het wenselijk de gebiedskarakteristiek op deze locaties te herstellen.

2.4 Kenmerken bestaande bebouwing

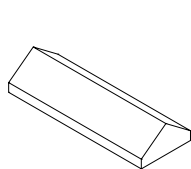
In deze paragraaf wordt aan de hand van een aantal kenmerken de bestaande (beeld)kwaliteiten van het gebied in beeld gebracht, te weten: bouwvolumes, clustering van gebouwen, daken en gevels.

De architectuur van de bestaande bebouwing in de Nieuwe en Oude Ontginning kenmerkt zich overwegend door robuuste eenvoud en functionaliteit. Deze robuuste eenvoud is af te lezen aan zowel vorm als detaillering, zonder franjes en versieringen. De kenmerkende bebouwing bestaat voornamelijk uit boerderijen met bijbehorende woonhuizen en schuren.

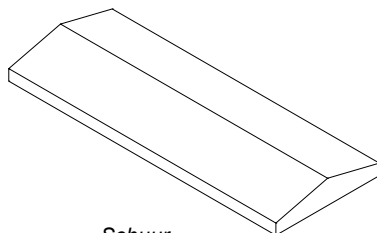
Bouwvolumes

De hoofdvorm van de meeste bouwvolumes in de Oude Ontginning is langgerekt met een zadeldak en de nok in langsrichting. De gootlijn bevindt zich vaak op 2.40 m, afhankelijk van het bouwvolume soms op 3.0 meter en de dakvlakken zijn relatief groot. Daken zijn zo prominent aanwezig, meer dan de gevels die vaak verdwijnen achter hagen en erfafscheidingen. Aan- en bijbouwen zijn vaak onderdeel van het hoofdvolume doordat de daklijn wordt doorgetrokken en er een holle knik in het dak ontstaat. Een aantal type bouwvolumes is te onderscheiden: langgevelboerderij, vrijstaande woonhuizen en schuren.

De langgevelboerderij is het oorspronkelijke boerderijtype van deze streek. Bij de klassieke langgevelboerderij zijn alle functies onder één dak verenigd, altijd in de volgorde woonhuis, stal, schuur met deel. De deuren van de woning, de stal en van de deel liggen alle in de lange zijgevel. De boerderijen hebben hoge dakkappen. Omstreeks 1955, met de introductie van de ligboxenstal, heeft de bouw van langgevelboerderijen plaatsgemaakt voor schuren met vrijstaande woonhuizen. Veel oude langgevelboerderijen zijn nu verbouwd tot woonhuizen.



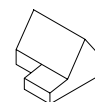
Langgevelboerderij



Schuur



Woonhuis



Aanbouw onderdeel hoofdvolume



Daken



Aan- en bijbouwen zijn onderdeel van het hoofdvolume doordat de daklijn wordt doorgetrokken.



Langgevelboerderij



Schuur



Woonhuis



Open schuur voor tractoren

Het vrijstaande woonhuis kwam ter vervanging van oude langgevelboerderij of voor de huisvesting van een extra familielid. De woonhuizen hebben 2, soms 3 verdiepingen maar ook hier ligt de gootlijn vaak op 2 à 3 meter, afhankelijk van de verhoudingen van het bouwvolume.

De schuren op het erf hebben geen zolder en zijn meestal lager dan de langgevelboerderijen. De nokken liggen lager en de hellingshoek van het dak is veel minder. Maar net als bij de langgevelboerderij ligt de goot op 2 à 3 meter. Verdere specificaties zijn volledig afhankelijk van de functies van de schuur of stal. Voor de opslag van bijvoorbeeld tractoren worden ook wel schuren toegepast die aan één zijde open zijn ofwel een plaatselijk verhoogde gootlijn hebben met grote deuren.

Clustering van de gebouwen

De clustering van de gebouwen rond het erf is geheel functioneel en praktisch. Rekening wordt onder andere gehouden met draaicirkels van tractoren en looplijnen voor de boer en de dieren.

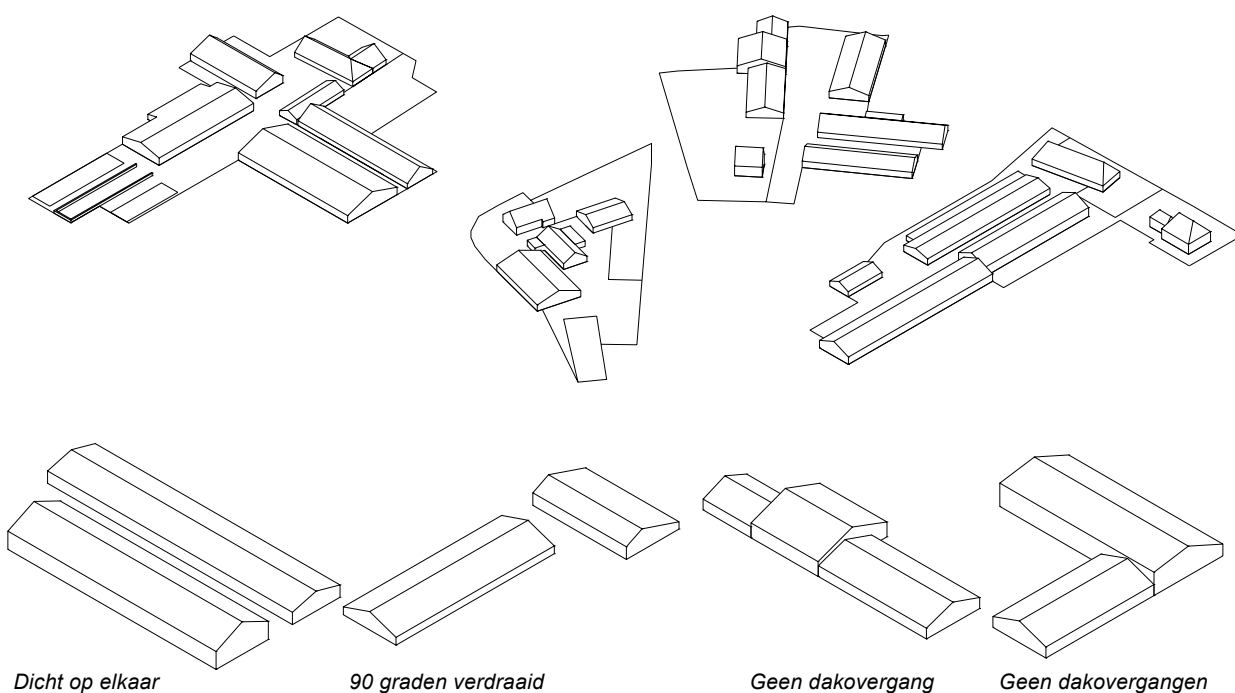
De oude langgevelboerderij en het vrijstaande woonhuis bevinden zich aan de straatzijde waarlangs je het erf betreedt. Ze liggen vaak evenwijdig aan de openbare weg of langs een schuin weglopende erfafscheiding en hebben een andere richting dan de schuren en stallen op het erf.

Schuren en stallen staan dicht op elkaar en kaderen zo het zicht naar het achterliggende land in. Ook sleufsilo's begeleiden onbedoeld zichtlijnen van het erf naar het land. De erfverharding loopt vaak dood op het land achter het erf. Doordat schuren vaak 90 graden verdraaid liggen ten opzichte van andere stallen ontstaat een compositie van langs- en kopgevels en van lage en hoge daken. Schuren met verschillende goot- en nokhoogte worden geschakeld zonder dakovergang.

Terminologie

Een 'ontwikkelingsvlek' of 'ontwikkelingslocatie' is gelijk aan het bestemmingsvlak op de plankaart van het bestemmingsplan plus de bijbehorende zone voor waterberging (greppel of zaksloot) en de boomsingel.

De term 'erf' staat voor het collectieve erf. De term 'kavel' staat voor een bouwperceel. Met de term 'cluster' wordt de ontwikkelingsvlek bedoeld - het geheel van erf en kavels met bebouwing.





Het erf



Een compositie van langs- en kopgevels



Zicht op het achterliggende land



Hoge en lage daken



Het erf



Hoge langgevelboerderij en lage stallen

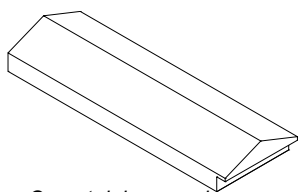


Geen dakovergangen

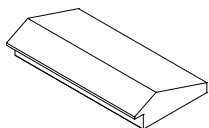


Geen dakovergangen

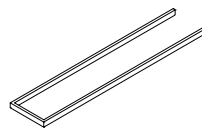
Moderne schuren hebben soms overstekken, waarbij niet alleen het dakvlak maar ook een deel van de gevel oversteekt. Sleufsilos en lage ronde bassins zijn ook op het erf te vinden.



Overstek kopgevel



Overstek langsgevel



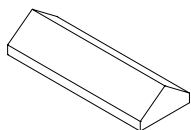
Sleufsilos



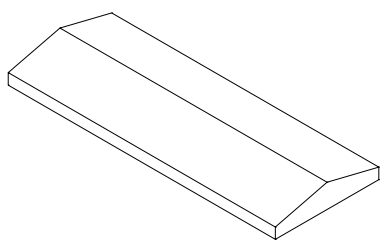
Rond bassin

Daken

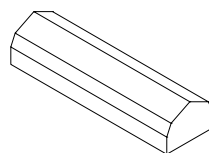
Alle bouwvolumes hebben een zadeldak met de nok in de langsrichting. Doordat de gootlijn altijd op 2 à 3 meter ligt en de noklijnen verschillen in hoogte, ontstaan hoge en lage kappen. Voorts zijn er oude langgevelboerderijen met mansardekappen en wordt vanuit functioneel oogpunt bij schuren en stallen ook wel een asymmetrische kap met verschoven noklijn toegepast.



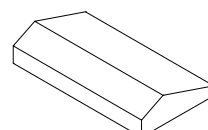
Hoge kap



Lage kap



Mansarde kap



A-symmetrische kap



Hoge kap: dakpannen en riet



Lage kap: golfplaat



Mansarde kap: dakpannen

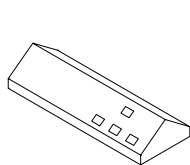


A-symmetrische kap: golfplaat

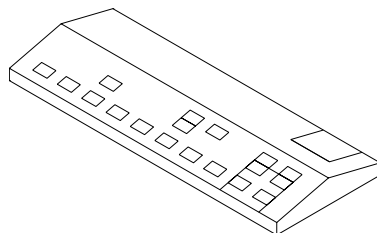
De daken van de langgevelboerderijen zijn bedekt met pannen ofwel een combinatie van dakpannen en riet, waarbij het riet na verloop van tijd een groene uitslag heeft door algen en mos-afzetting. De modernere schuren en stallen hebben golfplaat, aluminiumplaten of staalplaten als dakbedekking.

Om licht toe te laten op de zolder van de langgevelboerderij zijn vaak dakramen toegepast. Bij de schuren worden soms licht doorlatende platen toegepast, waardoor een patroon van ruiten en rechthoeken ontstaat.

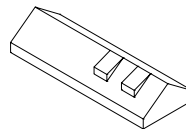
Bij de langgevelboerderijen, die nu als woningen worden gebruikt, zijn vaak een aantal kleine dakhuizen in het dak aangebracht. Ook zie je veel grote dakkapellen slepend vanuit de nok met een lessenaarsdak. Toegepast bij rieten daken hebben deze dakkapellen mooie afgeronde hoeken en zijn ze echt onderdeel van het dak.



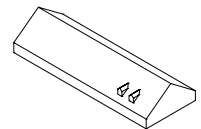
Dakramen



Patroon van lichtdoorlatende platen



Dakkapel slepend vanuit de nok



Kleine dakhuizen



Dakramen



Licht doorlatende platen



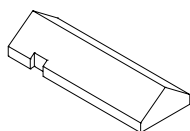
Grote dakkapellen slepend vanuit de nok met een lessenaarsdak



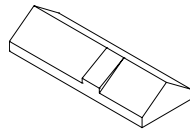
Een aantal kleine dakhuizen

Omdat bij de langgevelboerderijen de gootlijnen laag liggen (op 2 à 3 meter) wordt soms de gootlijn onderbroken ter plaatse van een poort die uit functioneel oogpunt hoger moest zijn dan de gootlijn. De poort ligt soms iets naar achter, niet in het vlak van de gevel. Ook kan het zijn dat er een sprong in het dak is toegepast of een sprong in de gootlijn om een goede toegang te maken.

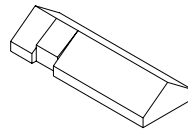
Moderne schuren hebben soms mooie overstekken bij de kopgevel, waarbij niet alleen het dakvlak maar ook een deel van de gevel oversteekt.



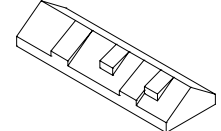
Onderbroken gootlijn



Sprong in gootlijn



Onderbroken en sprong in gootlijn



In combinatie met dakkapellen



Gootlijn onderbroken voor poort



Sprong in gootlijn



Sprong in gootlijn voor poort



Sprong in gootlijn in combinatie met dakkapellen

Gevels

De gevels van langgevelboerderijen zijn hoofdzakelijk van baksteen met vaak een gecementeerde plint. Bij de schuren en stallen wordt ook wel ander materiaal toegepast, meestal een plaatmateriaal zoals metaalprofielplaten of betonpanelen. Oude schuren zijn vaak nog van hout met gepotdekselde houten delen als gevelafwerking. Begroeiing van gevels komt veel voor, soms de gehele kopgevel of delen van de langsgevel.

Kopgevels van langgevelboerderijen zijn geheel doorgemetseld tot de nok met kantpannen of eventueel een schoorsteen. Bij de oude langgevelboerderijen komen ook wolfseinden voor. Deze wolfseinden hebben geen goot, afwatering vindt plaats via de gevel en de grindkoffer.

Aan de langsgevel heeft de langgevelboerderij meestal geen goot. Het regenwater wordt dan opgevangen in een grindstrook langs de gevel. Als een goot is toegepast, dan is deze in het zicht en is niet weggewerkt met boeiboorden. De goot bestaat uit houten of zinken bakgoten op beugels. Het regenwater wordt niet altijd afgevoerd via de riolering; regentonnen worden ook nog vaak toegepast.

In de gevels van de langgevelboerderijen is meestal nog goed zichtbaar waar het woon- en waar het stalgedeelte was gelegen. De gevels kenmerken zich door een grote afwisseling van verschillende typen ramen, deuren en poorten. Ieder type met zijn eigen afmetingen, vorm en indeling: beluikte stolpvensters, getoogde zesruitse of vierruitse stalramen, getoogde staldeuren, kloosterkozijnen, potstaldeuren, mendeuren.



Wolfseinde



Kopgevel van baksteen met randpannen



Kopgevel met schoorsteen



Begroeiide gevel



Geen goot, afvoer gecementeerde plint met grindstrook



Goot met afvoer naar regentonnen



Gedeeltelijk begroeiide gevel



Deuren



Zesruitse stalraam naast oude toegang naar stal nu dichtgezet met nieuw raamkozijn



Oude staldeuren: luiken voor nieuw raamkozijn



Beluikte ramen



Woon- en stalgedeelte





Ruimtelijke strategie voor de Oude Ontginning (ontleend aan het Masterplan Veghels Buiten)

3 Het Masterplan

In het Masterplan Zuidoost (Veghels Buiten) zijn de hoofduitgangspunten van het plan vastgelegd. In dit hoofdstuk worden voor de Oude Ontginning de meest relevante onderwerpen besproken. Voor het overige wordt verwezen naar het Masterplan zelf.

Met de ontwikkeling van Zuidoost tot woongebied heeft Veghel de kans om haar identiteit te verrijken met een nieuw ontspannen landelijk woonmilieu 'Veghels Buiten'.

Het Masterplan is bepalend voor de ontwikkeling van Veghels Buiten maar biedt geen blauwdruk voor de positionering van bouwkavels. Het Masterplan bestaat uit zes onderdelen, waarbij de onderdelen 'Stedenbouwkundig plan' en 'Kwaliteitsinstrumentarium' te samen het ruimtelijk plan op hoofdlijnen bevat. In deze twee delen wordt de missie (zoals in paragraaf 1.2 is toegelicht) vertaald naar een integraal stedenbouwkundig plan en wordt in het Kwaliteitsinstrumentarium een nadere invulling gegeven aan de gemeentelijke kwaliteiten van bebouwing, openbare ruimte, ondergrondse infrastructuur en procesgang. Het Masterplan biedt ruimte aan verschillende configuraties van ontwikkelingsvlekken. Alle configuraties zijn gebaseerd op dezelfde uitwerking van de missie. De missie is in al zijn facetten getest in een referentieplan met een randweg en een referentieplan zonder een randweg (beiden in het Masterplan terug te vinden). De referentieplannen geven inzicht in de te hanteren ontwerpfilosofie, de ruimtelijke potentie en de haalbaarheid van het plan. De referentieplannen zijn voorbeelduitwerkingen van het Masterplan en laten zien hoe het plan eruit zou kunnen komen te zien.

3.1 Ruimtelijke strategie voor de Oude Ontginning

In het Masterplan Veghels Buiten is een ontwikkelstrategie voor de Oude Ontginning opgesteld en beschreven. Deze ontwikkelstrategie vormt een belangrijke basis voor onderhavig Kwaliteitshandboek en kan als volgt worden samengevat.

De lintenstructuur van de oude ontginning is landschappelijk en verkeerskundig kwetsbaar. Er moet zeer zorgvuldig worden omgegaan met de toevoeging van woningen. Vooral het handhaven van doorzichten vanaf de linten is een belangrijke karakteristiek die niet mag verdwijnen. Dit betekent dat er slechts beperkt gebouwd mag worden aan de linten. Er zijn meer mogelijkheden om achter bestaande bebouwing (aan deze linten) een aantal woningen toe te voegen.

De karakteristiek van de oude ontginning wordt voor een belangrijk deel ook bepaald door de specifieke karakteristieke infrastructuur. Het Masterplan respecteert de bestaande kronkelige linten en voegt nagenoeg geen nieuwe infrastructuur toe. De capaciteit van de bestaande infrastructuur is daardoor medebepalend voor het maximaal aantal toe te voegen woningen (ca. 150).

De mogelijkheden voor het ontwikkelen van nieuwe woningen in de Oude Ontginning zijn momenteel beperkt. Het eigendom in dit gebied is versnipperd en er zijn een groot aantal bedrijfsactiviteiten met hindercontouren.

Een grootschalige en planmatige ontwikkeling is in de oude ontginning niet aan de orde.

Het gebied leent zich ook vanuit zijn cultuurhistorische en landschappelijke achtergrond veel meer voor zogenaamde kleinschalige locatiespecifieke ontwikkelingen met veel ruimte voor particuliere initiatieven. De ruimtelijke kwaliteit van de linten met doorzichten zijn hierbij het uitgangspunt. De fijnmazige grillige structuur met kronkelige linten blijft daardoor behouden. Evenals het groene, landelijke gebied, dat direct aan de kern van Veghel grenst. Ook dit cultuurhistorisch waardevol gebied blijft in stand en de recreatieve waarden voor de bewoners van Veghel behouden.

3.2 Bouwprogramma

In Veghels Buiten wordt uitgegaan van circa 2.000 nieuwe woningen waarvan circa 150 in de Oude Ontginning. Voor de woningen in de Nieuwe Ontginning is een woningbouwprogramma opgesteld waarin een differentiatie is aangegeven in prijssegmenten (van goedkoop naar duur).

Voor de 150 woningen in de Oude Ontginning is geen differentiatie voorgeschreven.

Er zijn ook in het Masterplan geen nieuwe voorzieningen geprojecteerd in de Oude Ontginning. Het bestemmingsplan biedt alleen ruimte van woonbestemmingen met woninggebonden activiteiten. Voorzieningen op het gebied van zorg, welzijn, recreatie en wellness kunnen in dit bestemmingsplan niet rechtstreeks worden toegestaan, maar particuliere initiatieven zijn wel bespreekbaar.

3.3 Infrastructuur

Het karakter van de infrastructuur sluit aan bij het landelijke karakteristiek van het huidige gebied.

De bestaande fijnmazige infrastructuur in de Oude Ontginning wordt zoveel mogelijk intact gelaten. De bestaande wegen kunnen, gezien het beperkte bouwprogramma voor dit gebied, in hun huidige vorm gehandhaafd blijven. Bij hoge uitzondering wordt nieuwe infrastructuur voor auto of fiets/voetgangers toegevoegd.

Bestaande materialen, toepassingen, profielen en detaillering zijn inspiratiebron bij het ontwerpen van nieuwe verharding. De materialen liggen binnen een gelijk kleurvak en sluiten aan op bestaande materialen. De detaillering is eenvoudig en passend binnen detailleringen van het buitengebied.

3.4 Landschap

De geconstateerde verschillen in de landschapsstructuur tussen de Oude en Nieuwe Ontginning zijn uitgangspunt geweest bij het opstellen van het Masterplan. Nieuwe inrichting in de Oude Ontginning is gebaseerd op de bestaande karakteristiek. Dit betekent hoofdzakelijk het beplanten van de randen van nieuwe bebouwingsclusters met verschillende beplantingssoorten. De grillige structuur met gefragmenteerde beplanting die zo ontstaat versterkt de landschappelijke structuur van de Oude Ontginning. Karakteristieke doorzichten vanaf de linten worden behouden.

3.5 Milieu, kabels en leidingen

In het gebied gelden plaatselijke beperkingen ten aanzien van kwetsbare bestemmingen zoals wonen. Het gaat om vrij permanente beperkingen: zoals benodigde bebouwingsvrije ruimte ten behoeve van kabels en leidingen (5 meter aan weerszijde van de gasleiding) en (mogelijk tijdelijke) belemmeringen ten gevolge van hinder door bedrijfsactiviteiten (zoals bijvoorbeeld intensieve veehouderij etc.), geurhindercontouren, geluidhinder door wegen en externe veiligheid. Er zijn bij de gemeente kaarten beschikbaar waarop de belemmeringzones zijn aangegeven. Aangezien deze kaarten frequent kunnen wijzigen ten gevolge van bedrijfsverplaatsingen of -beëindigingen is het raadzaam om deze hinderkaarten (opgenomen in dit handboek) regelmatig te actualiseren.

3.6 Water en bodem

In 2002 heeft de gemeente Veghel het gemeentelijk waterplan vastgesteld. In dit waterplan is het beleid verwoord dat de gemeente wenst te voeren ten aanzien van het gemeentelijk waterbeheer.

Het waterplan is gebaseerd op onder andere het waterbeleid van het rijk, provincie en het waterschap alsmede de gemeentelijke visie ten aanzien van water.

In het waterplan heeft de gemeente streefbeelden verwoord voor de wijze waarop zij om wil gaan met water binnen de stedelijke omgeving.

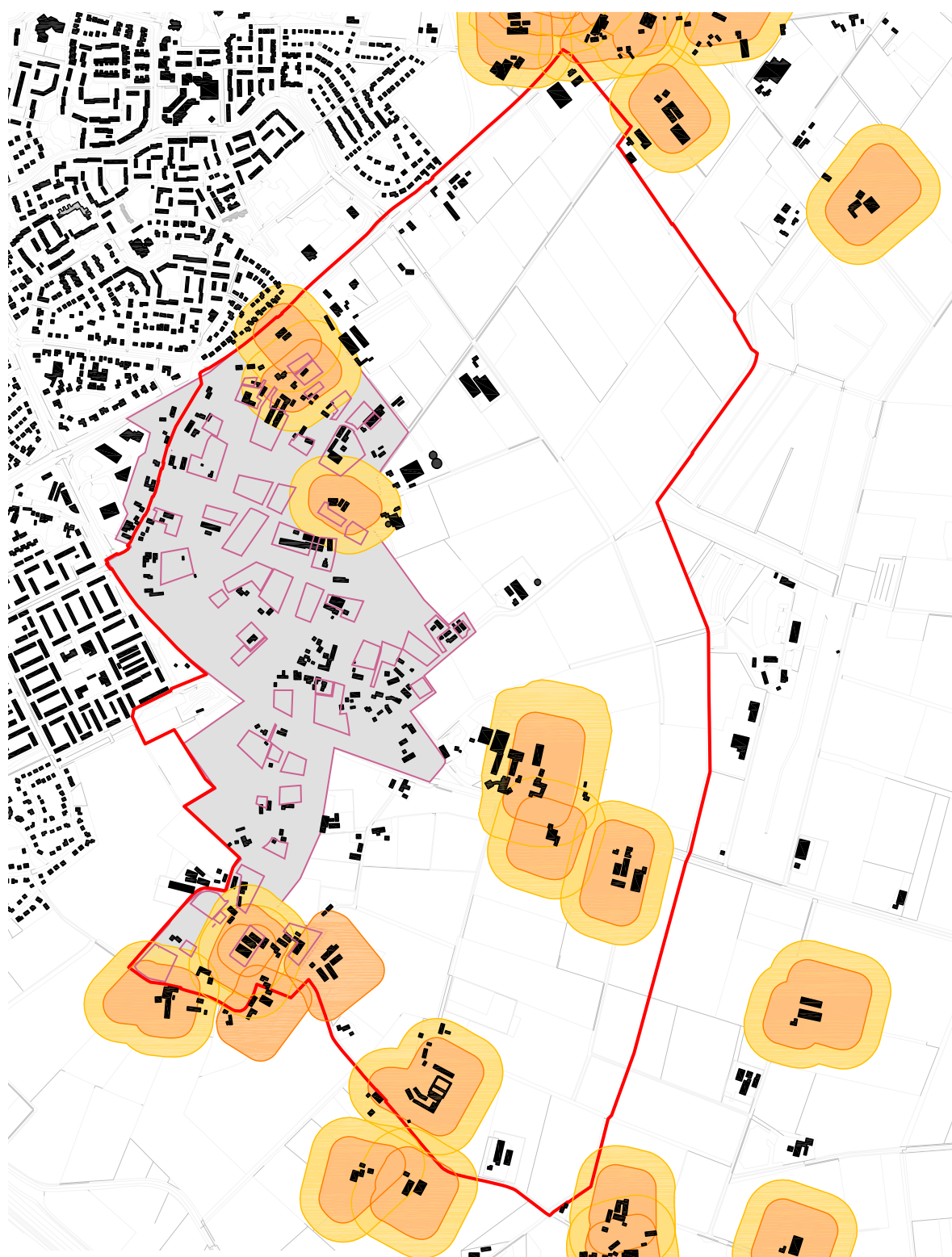
Op basis van de streefbeelden in het waterplan van de gemeente zijn de volgende uitgangspunten te benoemen voor de gewenste waterhuishouding in het plangebied:

- het watersysteem moet zo natuurlijk mogelijk kunnen functioneren;
- de hydrologische invloed vanuit het plangebied op het regionale watersysteem is minimaal, ofwel er wordt gestreefd naar hydrologisch neutraal bouwen;
- er vindt zo min mogelijk vermenging plaats van schoon met vuil water;
- water is een belangrijke drager van ecologische waarden;
- water vormt een aantrekkelijk element.

3.7 Duurzaam bouwen

Voor alle ontwikkelingsvlekken in de Oude Ontginning geldt het streven om duurzame materialen toe te passen. Duurzame materialen zijn natuurlijke materialen die weinig of geen milieuproblemen opleveren, niet in de productiefase en niet in afvalfase. De materialen die gebruikt worden hebben daarnaast een natuurlijke uitstraling en kleur. Te denken valt aan hout, riet, natuursteen, leem, stucwerk, glas.

Ook kunnen begroeide gevels, groene daken, daken en/of gevels met nestmogelijkheden voor bijvoorbeeld vogels, vleermuizen etc. en tuindaken ingepast worden. Deze opties geven een versterking van de bestaande biodiversiteit, een beter wateropvang/afvoer, een invulling aan het begrip meervoudig ruimtegebruik en passen goed in de groene omgeving.



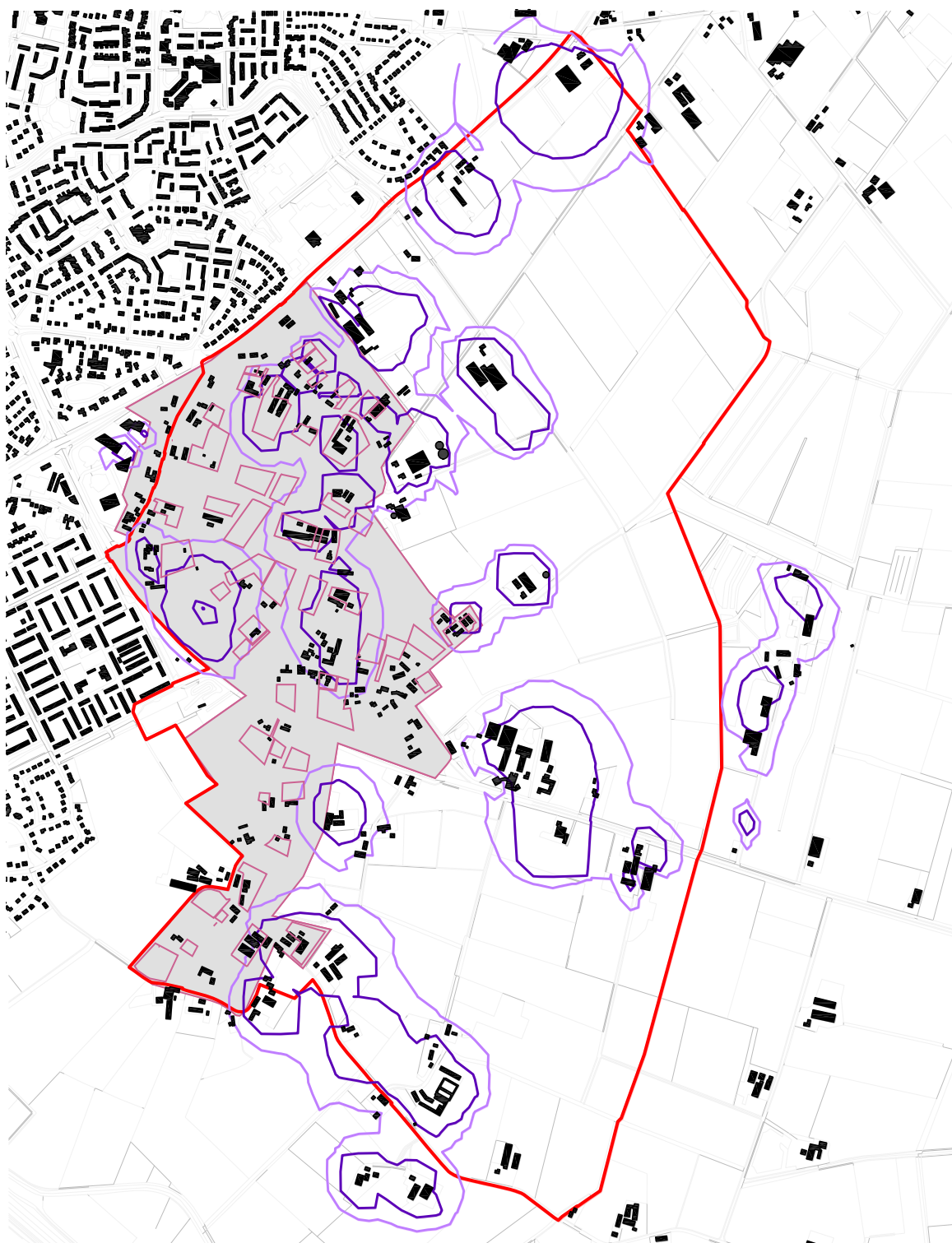
Individuele geurcontouren huidige vergunde situatie

- Veghels Buiten
- oude ontginningen
- plangrens oude ontginningen
- contour 50m
- contour 100m

uitvoering



*Hinderzones en belemmeringen: 'Individuele geurcontouren huidige vergunde situatie'
(kaart betreft een momentopname en is voortdurend aan verandering onderhevig)*



Geluidscontouren bedrijven huidig

Veghels Buiten

45 en 50 dB(A) contour Huidige situatie

45dB (A) contour (norm gemeente)

50dB (A) contour

Oude ontginningen

Plangrens oude ontginningen



Projectnummer: 269894

*Hinderzones en belemmeringen: 'Geluidscontouren bedrijven huidig'
(kaart betreft een momentopname en is voortdurend aan verandering onderhevig)*



Geluidscontouren wegen, huidig

- Veghels Buiten
- oude ontginningen

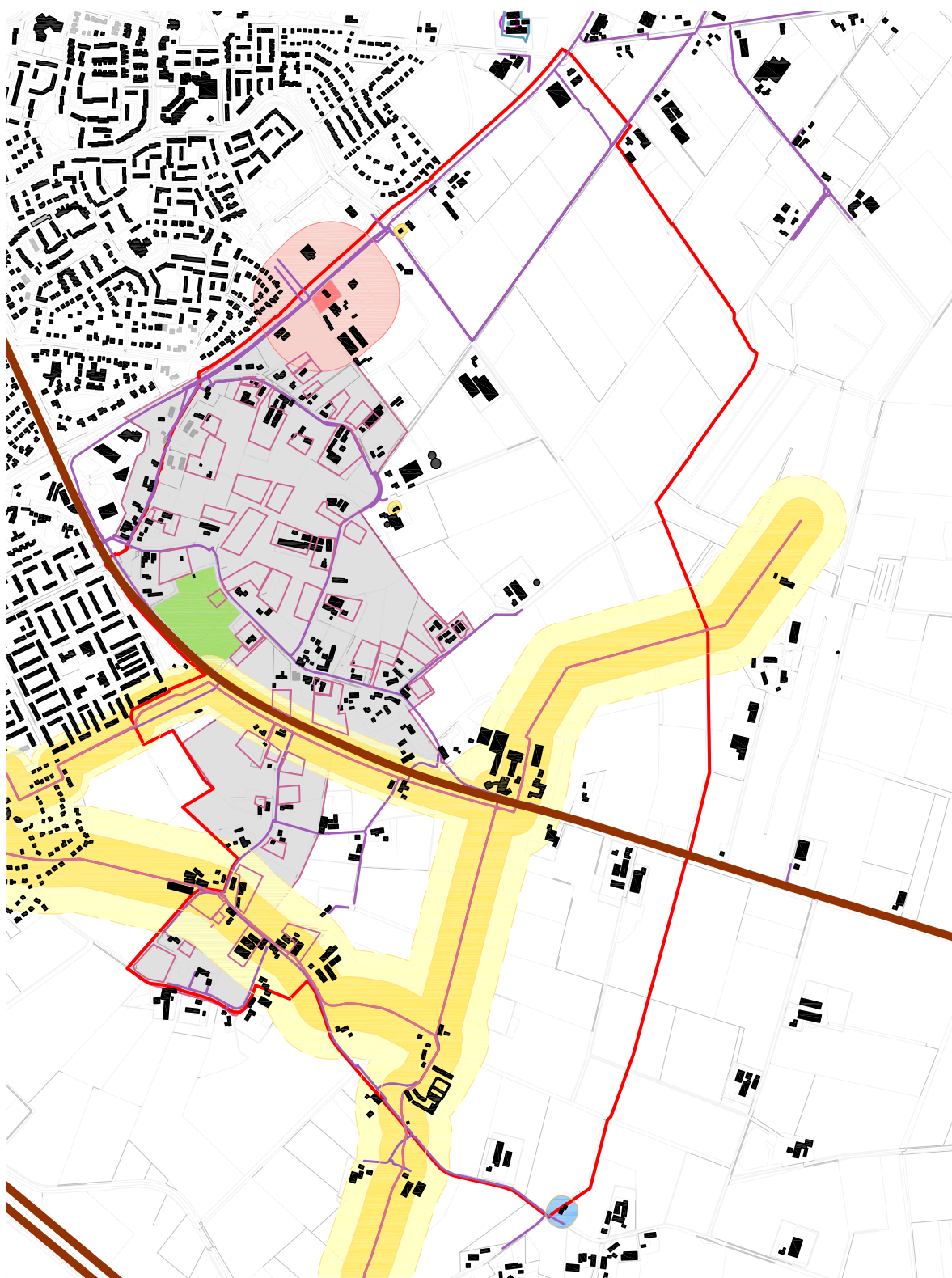
Geluidshinder wegen dB(A)

- < 43
- 43 < 48
- 48 < 53
- 53 < 58
- 58 < 63
- 63 < 68
- > 68



Projectnummer: 269894

*Hinderzones en belemmeringen: 'Geluidscontouren wegen, huidig'
(kaart betreft een momentopname en is voortdurend aan verandering onderhevig)*



Externe veiligheid

- Vrijheids Buiten
- Oude ontginnings
- Plangrens oude ontginnings

Inrichtingen

- LPG tankstation
- LPG tankstation (inrichting)
- gasdrukregulatiestation
- propaantank (inrichting)
- propaantank
- tankcentrum (verkoop punt vuurwerk)

Buffer rond inrichting

- LPG tankstation
- LPG tankstation (inrichting)
- gasdrukregulatiestation
- propaantank
- tankcentrum (verkoop punt vuurwerk)

- CBRA leiding - hoge druk
- Overige gasleiding - hoge druk
- Transportroute gevaarlijke stoffen
- Luchtstroomgasleiding
- 4m hartlijn
- 100% veiligheid
- 1% veiligheid



Hinderzones en belemmeringen: 'Externe veiligheid'
(kaart betreft een momentopname en is voortdurend aan verandering onderhevig)

3.8 Energie

In het Masterplan Veghels Buiten staan de ambities met betrekking tot energie beschreven. Innovatieve (duurzaamheids)concepten en technieken gericht op duurzame energie bronnen en energiebesparing zullen gestimuleerd worden. Alle ideeën zijn welkom. Met name omdat bekend is dat de EPC (Energie Prestatie Coëfficiënt) van woningen in 2020 naar 0 gaat.

3.9 Archeologie en cultuurhistorie

In het Masterplan is aangegeven dat voor het gehele gebied van Veghels Buiten niet dezelfde archeologische verwachtingen gelden. Geconcludeerd is dat vanwege de relatief hoge ligging op de dekzandruggen met hoge zwarte enkeerdgronden het zuidelijke deel van de oude ontginningen een hoge archeologische verwachting heeft. Voor het overige deel van het gebied geldt een lage verwachting. In het plan voor Veghels Buiten worden de gebieden met een middelhoge en hoge archeologische verwachting zoveel als mogelijk ontzien. Deze gebieden liggen voor het merendeel in de Oude Ontginning. Als in de Oude Ontginning sprake is van een ontwikkeling op gebieden met een hoge archeologische verwachting, zal karterend en waarderend vervolgonderzoek met behulp van proefsleuven moeten worden uitgevoerd. Voor die gebieden waaraan geen of een lage archeologische verwachting is toegekend wordt geen vervolgonderzoek uitgevoerd.

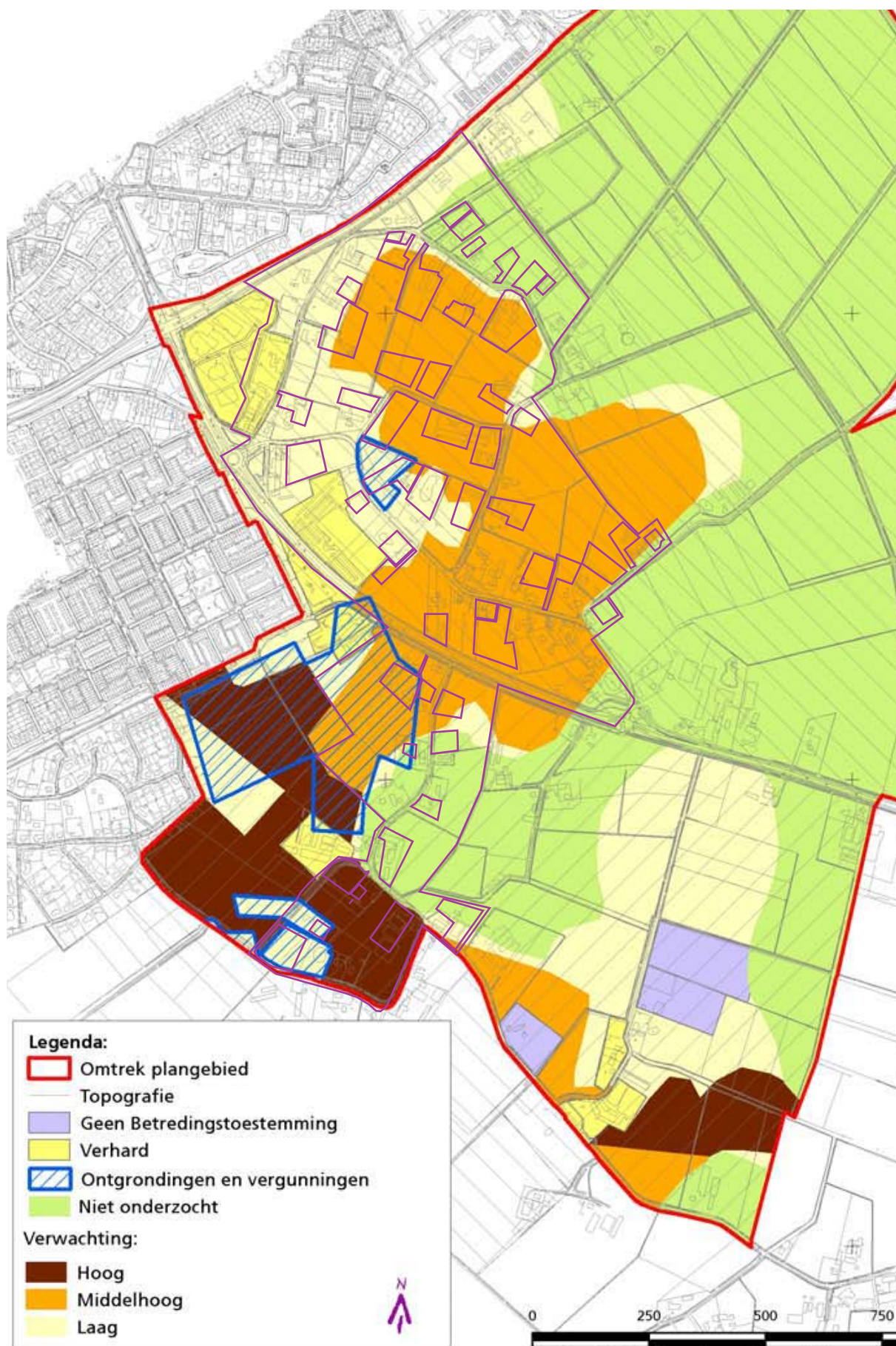
In het plangebied van Veghels Buiten bevinden zich een aantal gemeentelijke monumenten. Een van deze monumenten ligt in de Oude Ontginning en is in onderstaande kaart aangegeven. De monumenten worden evenals vele andere voor de karakteristiek belangrijke kwaliteiten in het gebied behouden.



legenda:

- historisch waardevol
- gemeentemonument

Monumenten



4 Algemene Randvoorwaarden

4.1 Algemeen

Het Masterplan Veghels Buiten behandelt zowel de ontwikkeling van individuele ontwikkelingsvlekken als de ontwikkeling van de Oude Ontginning als geheel. Het Kwaliteitshandboek heeft daarom betrekking op alle nieuwe ontwikkelingen in de Oude Ontginning. Niet alle voorgestane ontwikkelingen passen in het vigerend bestemmingsplan voor het gebied. Teneinde deze ontwikkelingen in juridische zin wel mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan opgesteld: het bestemmingsplan Oude Ontginning Veghels Buiten. Alle uitwerkingen van zowel de ontwikkelingsvlekken als het uitbreiden van bestaande bebouwing met bijgebouwen, zoals in dit handboek beschreven, moeten voldoen aan dit bestemmingsplan.

Als ruimtelijke basis voor het bestemmingplan Oude Ontginning wordt uitgegaan van de zogenaamde 'groene mal'. Deze groene mal is als groen casco binnen het plangebied van de oude ontginning vastgelegd als een agrarisch gebied, waarbij is aangesloten bij de bestaande bestemmingen uit het huidige bestemmingsplan (bestemmingsplan Landelijk Gebied).

Over het bestemmingsplangebied Oude Ontginning liggen nog een aantal geurhindercontouren. Deze zijn gerelateerd aan agrarische bedrijven. De ontwikkelingsvlekken die binnen een dergelijke geurcontour liggen kunnen pas worden ontwikkeld voor woningbouw zodra de betrokken hindercontour komt te vervallen. Hiervoor zal de hinderveroorzakende activiteit moeten worden beëindigd. Uitbreiding van het aantal woningen is op deze locaties niet direct mogelijk, maar slechts na toepassing van een wijzigingsbevoegdheid.

In het bestemmingplan Oude Ontginning zal voor de aangewezen ontwikkelvlekken één van de volgende twee mogelijkheden worden opgenomen om een bouwtitel mogelijk te maken:

1. De mogelijkheid van een directe bouwtitel,
2. De mogelijkheid van een wijzigingsbevoegdheid (op basis van een door het college van B&W vastgesteld wijzigingsplan).

4.2 Kostenverhaal

Het nieuwe bestemmingsplan valt onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Een belangrijk onderdeel van de Wro is de Grondexploitatie, waarin het kostenverhaal wordt geregeld.

De Wro verplicht tot kostenverhaal, dus ook voor de Oude Ontginning in Veghels Buiten. Kostenverhaal kan middels twee sporen: het publiekrechtelijke spoor en het privaatrechtelijke spoor.

Het privaatrechtelijke spoor is de weg die de gemeentelijke voorkeur verdient, aangezien dit spoor veel vrijheid biedt en men niet gebonden is aan het publiekrechtelijke kader van de Wro.

Lukt het de gemeente en de (particuliere) initiatiefnemer niet om te contracteren omtrent grondexploitatie dan is de gemeente genoodzaakt de kosten publiekrechtelijk te verhalen. Dit betekent dat de gemeente een exploitatieplan dient op te stellen. Het exploitatieplan dient tegelijk met de planologische maatregel (bestemmingsplan of wijziging) te worden vastgesteld en bekendgemaakt. Een exploitatieplan bevat drie onderdelen: een kaart van het exploitatiegebied, een omschrijving van de werken en werkzaamheden in het exploitatiegebied en een exploitatieopzet. De exploitatieopzet vormt de grondslag voor het kostenverhaal via de bouwvergunning.

Zoals eerder vermeld heeft het privaatrechtelijke spoor de voorkeur van de gemeente. Het publieke spoor moet gezien worden als de spreekwoordelijke "stok achter de deur". Dit betekent dat bij alle nieuwe rechtstreekse bouwtitels voor gronden die niet gemeentelijk eigendom zijn, de mogelijkheid is geboden om voordat het ontwerp bestemmingsplan Oude Ontginning en het daarbij behorende exploitatieplan ter inzage zijn gelegd, een anterieure overeenkomst met de gemeente te sluiten.

In een anterieure overeenkomst kunnen vooruitlopend op het formele exploitatieplan afspraken worden gemaakt. Dit geeft een grotere contractsvrijheid en sneller zekerheid over de kosten en voorwaarden, zowel voor de gemeente als particuliere grondeigenaar.

Indien er geen sprake is van een anterieure overeenkomst wordt wettelijk het exploitatieplan en de daarin opgenomen exploitatiebijdrage van toepassing. Een exploitatieplan voor de Oude Ontginning is gelijktijdig met het ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd. De exploitatiebijdragen die op grond van een vastgesteld exploitatieplan zijn toegerekend aan een ontwikkelingsvlek en/of de in een anterieure overeenkomst overeengekomen exploitatiebijdrage dienen te worden betaald bij de verlening van de bouw- of omgevingsvergunning.

Voor locaties zonder directe bouwtitel (in een hinder- of geluidszone) kan ook na vaststelling van het bestemmingsplan een anterieure overeenkomst worden gesloten, aangezien deze locaties geen onderdeel uitmaken van het huidige exploitatieplan.

4.3 Leidraad Inrichting Openbare Ruimte

Naast de ruimtelijke planuitwerking vanuit stedenbouwkundig perspectief is het ook belangrijk aandacht te hebben voor de civieltechnische eisen die aan de uitwerking van het plangebied gesteld kunnen worden, zodat de kwaliteit van de openbare ruimte niet alleen mooi oogt, maar ook een lange levensduur kent.

Om deze civieltechnische kwaliteit te kunnen waarborgen, is er voor het Masterplan Veghels Buiten een zogenaamde Leidraad Inrichting van de Openbare Ruimte (LIOR) Veghels Buiten opgesteld, waarbij zowel aandacht is voor de civieltechnische kwaliteit als ook voor het beheer en onderhoud van de openbare ruimte. In het verlengde van deze Leidraad is voor de Oude Ontginning eveneens een nadere verfijning van deze Leidraad opgesteld. De LIOR voor de Oude Ontginning is terug te vinden in de bijlagen.

Voor het beschrijven van de kwalitatieve eisen van de openbare ruimte is de kwaliteit van de openbare ruimte bewust in breed perspectief gezien. Dat betekent dat niet alleen de onderhoudstechnische zaken zijn vastgelegd, maar dat ook eisen ten aanzien van de functionaliteit, de beeldkwaliteit, de sociale veiligheid, verkeersveiligheid en de milieuwaarde van de openbare ruimte zijn gezien. Deze laatste zijn weliswaar geen zaken die primair te maken hebben met alleen het toekomstig beheer en onderhoud. Maar het zijn wel zaken waarmee de beheerder te maken krijgt, vooral als de openbare ruimte onvoldoende is ingericht op deze zaken.

De ontwerpprincipes dienen als vaste bijlage bij de gebruikelijke startnotities bij aanvang van planuitwerkingen. In beginsel mag niet worden afgeweken van de voorschriften die in de Leidraad zijn opgenomen, tenzij daar vooraf door de gemeente om wordt gevraagd. De ontwerpprincipes zijn opgezet volgens een vaste structuur met kernachtige omschrijvingen, die nader worden onderbouwd en gevisualiseerd met profielen en detailleringen.

5 Infrastructuur

5.1 Bestaande infrastructuur

De Oude Ontginning is ontsloten op de Udenseweg en de Erpseweg. Er zijn een aantal karakteristieke linten zoals: de Beukelaarstraat, De Haag, De Stad, Heuvel, Havel en de Kruigenstraat. De bestaande wegen in het gebied (zoals Heuvel, De Stad, etc.) zijn erftoegangswegen. Erftoegangswegen zijn ervoor bedoeld om percelen in verblijfsgebieden veilig toegankelijk te maken. De profielen zijn relatief smal, de kruispunten zijn gelijkwaardig en er is geen rijrichtingscheiding aanwezig. Het karakter van de infrastructuur sluit aan bij het karakter van het buitengebied. Deze wegenstructuur blijft gehandhaafd en de wegen blijven in hun huidige hoedanigheid bestaan. Dit principe is mogelijk doordat de hoeveelheid landbouwverkeer zal afnemen en de hoeveelheid woning-gerelateerd verkeer zal toenemen. Een totaal van circa 150 woningen levert maximaal 1000 extra voertuigbewegingen per etmaal op. De bestaande wegen kunnen dit verwerken. Dit betekent dat de huidige linten in breedte en verharding worden gerespecteerd.

5.2 Gebiedsontsluitingswegen

De Erpseweg en Udenseweg zijn gebiedsontsluitingswegen. Gebiedsontsluitingswegen zijn bedoeld om landelijk of stedelijk gebied te ontsluiten. Het aantal kruispunten op gebiedsontsluitingswegen is beperkt, om de doorstroming te bevorderen en de verkeersveiligheid zoveel mogelijk te waarborgen. In de huidige situatie ligt de Erpseweg gedeeltelijk buiten de bebouwde kom met een snelheidsregime van 80 km/u. Bij het vaststellen van het bestemmingsplan wordt het projectgebied Oude Ontginning ook tot de bebouwde kom gerekend. Het snelheidsregime van het deel van de Erpseweg in het projectgebied verandert daarom van 80 km/u naar 50 km/u. De bestaande Erpseweg wordt aangepast aan dit nieuwe snelheidsregime.

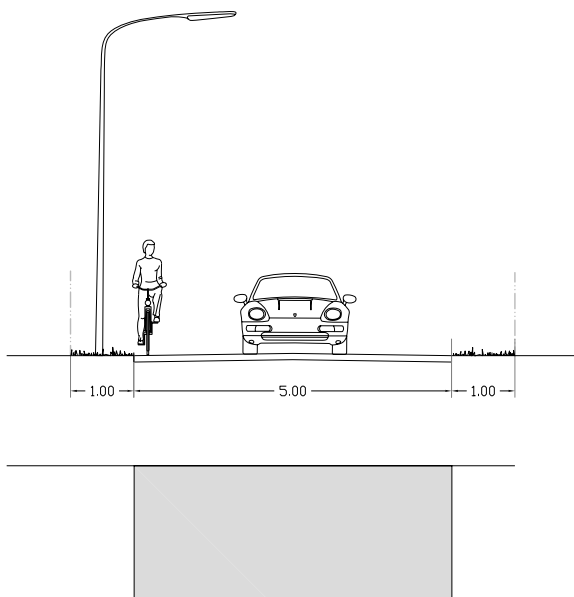
Op de langere termijn wordt de huidige inrichting van een rijbaan met een totale breedte van 8 meter, ruime bermen en vrijliggende fietspaden, gewijzigd in een weg van twee enkele rijbanen met een groene middenberm van 5 m. De middenberm wordt terplaatse van kruisingen benut voor opstelruimte voor auto's en fietsers. De rijbanen worden verhard met fluisterasfalt. Aan beide zijden van de weg komt een vrijliggend eenrichtingsfietspad te liggen. Tezamen met snelheidsremmende maatregelen op de kruispunten verbetert dit de oversteekbaarheid van de weg. De woningen gelegen langs de Erpseweg zullen niet meer via een parallelweg worden ontsloten maar met een inrit direct op de Erpseweg aansluiten.



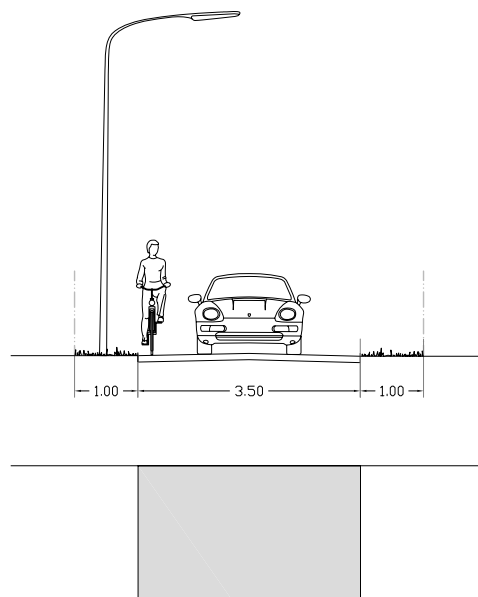
Auto infrastructuur nieuwe situatie

5.3 Erftoegangswegen

Aan de bestaande linten (erftoegangswegen) wordt één erftoegangsweg toegevoegd ten behoeve van de ontsluiting van enkele ontwikkelingsvlekken. Hoewel niet voorzien in het Masterplan is deze verbinding toegevoegd tussen De Stad en Heuvel. Dit nieuwe lint ligt naast een bestaande houtwal en ontsluit het binnengebied. Deze nieuw aan te leggen weg heeft een profielmaat van 3,50 meter met een bermstrook van 1 meter aan weerszijde. Het karakter van de nieuwe infrastructuur sluit aan bij het landelijke karakteristiek van het huidige gebied. De auto ontsluiting is ook beschikbaar voor fietsverkeer. Deze nieuwe weg wordt uitgevoerd in asfalt met een afstrooilaag. Het asfalt wordt niet opgesloten met een band. Eventueel wordt een verstevigde berm toegepast of in de ondergrond een band aangebracht.



Dwarsprofiel 1 - erftoegangsweg



Dwarsprofiel 2 - erftoegangsweg



Wegprofiel 3.5 meter breed, materiaal is asfalt met een afstrooilaag

5.4 Erfontsluitingswegen

De erven en de aansluitingen van erven op erftoegangswegen in Veghels Buiten zijn niet juridisch openbaar. Van feitelijke openbaarheid is wel sprake omdat dit gebied vrij voor een ieder toegankelijk is. In dit geval is ook de Wegenverkeerswet van toepassing.

Om de feitelijk openbare weg toegankelijk te houden, zal aan de eigenaar contractueel de plicht worden opgelegd om de weg (erfontsluitingsweg) openbaar toegankelijk te houden. Hiertoe zal een erfdienstbaarheid worden gevestigd. In deze erfdienstbaarheid zal, naast een onderhoudsplicht, ook de openbare toegankelijkheid worden gewaarborgd zonder dat er sprake wordt (op enig moment) van juridisch openbaarheid in de zin van de Wegenwet. Erfdienstbaarheid zal in overleg met de notaris worden gevestigd.



Fietspaden

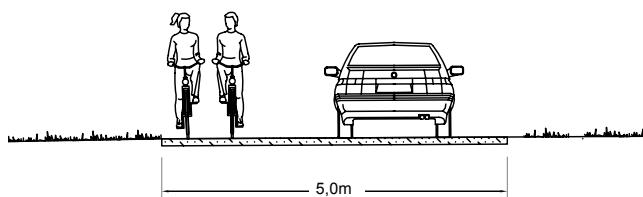
Specifiek voor dit gebied geldt dat voortbordurend op de oorspronkelijk opzet van het gebied de nieuwe bebouwing grotendeels aan de achterzijde van een hoofdgebouw wordt gesitueerd, aan een erf. Voor de ontsluiting van deze woningen zijn opritten nodig die de erven ontsluiten; de erfontsluitingswegen. Deze aansluitingen van erven op erftoegangswegen worden bij het mandelige gebied gesitueerd en niet bij de openbare weg. Het profiel bestaat uit een rijloper van 3,5m – 4,5 m breed en de wegen zijn doodlopend. De verharding bestaat uit gebakken klinkers of halfverharding. De opsluiting van de verharding gebeurt met een strekken of met een verlaagde smalle band, de aansluiting op de openbare weg met een strekken.

Kruispunten en aansluitingen

De erfontsluitingen worden in de vorm van een inrit op de erftoegangswegen aangesloten. Hierbij worden geen boogstralen of inritbanden toegepast en wordt de bestrating ter hoogte van de aansluiting in strekken toegepast. In het LIOR op pag 106 wordt een voorbeeld van deze inritconstructie gegeven. De erfontsluiting wordt aangelegd door de eigenaar c.q. ontwikkelaar van het te ontsluiten perceel.

5.5 Fietspaden

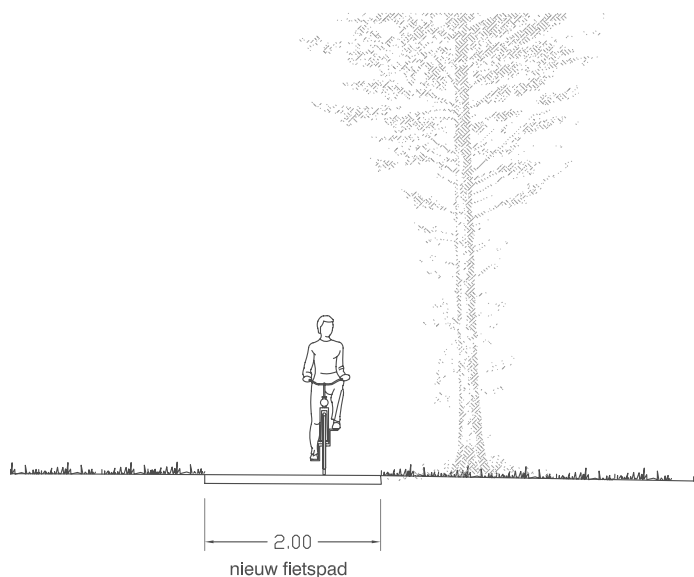
Alle linten zijn toegankelijk voor fietsers. Naast de bestaande infrastructuur, wordt een aanvullend netwerk van fietspaden gecreëerd. Dit netwerk van fietspaden voorziet, in combinatie met de bestaande infrastructuur, in voldoende fietsmogelijkheden, waardoor de aantrekkelijkheid om te fietsen (utilitair en recreatief) toe zal nemen. Binnen de oude ontginning worden enkele rechtstreekse fietsverbindingen gerealiseerd. Verbindingen tussen erftoegangswegen onderling worden op een meer rechtstreekse wijze voor de fiets gerealiseerd dan voor het autoverkeer. De fietsstructuur sluit aan op de structuur van de nieuwe ontginning. Hierdoor ontstaat een heldere en logische fietsstructuur. Dit stimuleert het fietsgebruik en voorkomt onnodige autoritten. Een uitgebreidere beschrijving van het fietsnetwerk is beschreven in het Kwaliteitshandboek Hoofdplanstructuur.



Dwarsprofiel fietspad, tevens erftoegangsweg voor cluster 265 (uitzondering)



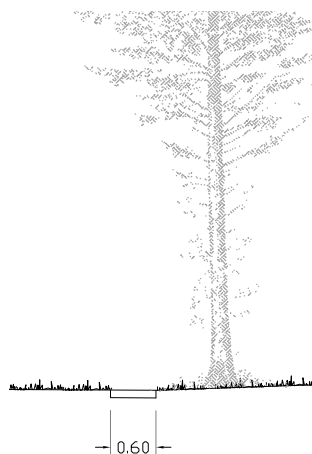
Referentiebeeld fietspad



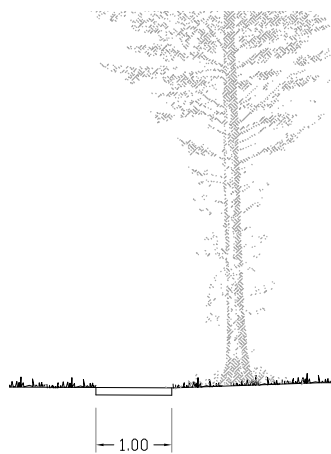
Dwarsprofiel fietspad

5.6 Voetpaden

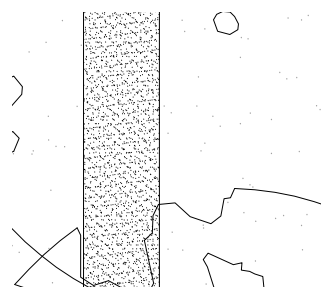
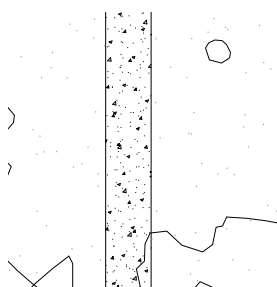
De linten zijn ook toegankelijk voor voetgangers. Behalve dit netwerk is er nog een aanvullend fijnmazig netwerk met voetpaden van 0,60 meter tot 1.00 meter breed. Dit netwerk dient om de beleefbaarheid van het binnengebied te vergroten en de mogelijkheid te geven het gebied recreatief meer te gebruiken. Het fijnmazige netwerk genereert diverse ommetjes. In het Kwaliteitshandboek Hoofdplanstructuur is een nadere beschrijving van voetpad voorzieningen opgenomen.



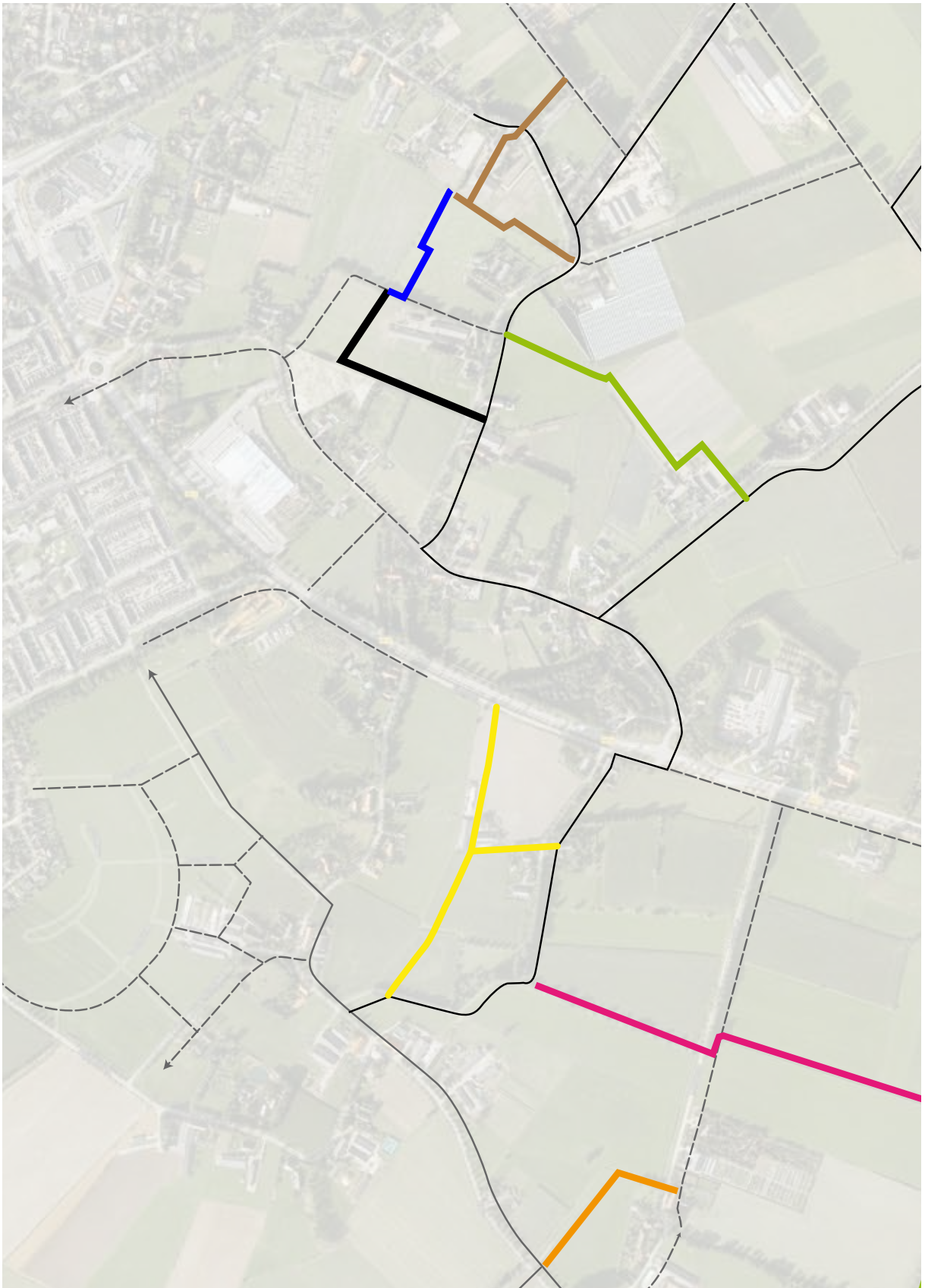
Dwarsprofiel 1 -voetpad



Dwarsprofiel 2 - voetpad



Referentiebeelden voetpaden



Fijnmazig routenetwerk Groene Mal

5.7 Parkeren

In de Oude Ontginning vindt het parkeren volledig plaats op de ontwikkelingsvlekken. Er zijn dus geen parkeerplaatsen in het openbaar gebied ter beschikking. Het parkeren voor de bewoners vindt plaats in collectief gebouwde voorzieningen met uitzondering van erven met één toegevoegde woning. In geval van één toegevoegde woning kan volstaan worden met een gebouwde open parkeervoorziening die deel uit maakt van het hoofdvolume. De collectieve parkeervoorziening is overdekt en aan ten minste twee zijden gesloten. De parkeerschuur moet goed toegankelijk zijn. Voor een entree en/of een parkeerplaats haaks op de rijrichting is een voorruimte van 6 meter nodig. De parkeervakken in deze gebouwde voorzieningen worden niet fysiek van elkaar gescheiden. Hierdoor ontstaat de mogelijkheid van een multifunctioneel gebruik, zowel in de uitwisseling in parkeerplaatsen als in de mogelijkheid het gebouw voor het jaarlijkse 'erf feest' of een bruiloft te benutten. Garages of bergingen bij woningen worden niet als parkeerplaats meegerekend.

Er mogen meer parkeerplaatsen worden aangelegd dan de geldende parkeernorm of parkeerbalans aangeeft. Al het parkeren, met uitzondering van bezoekersparkeren, dient te worden opgenomen in een collectieve parkeerschuur.

Bezoekers parkeren bij voorkeur in de parkeerschuur of geclusterd -op het erf. Er wordt geen markering op het erf aangebracht. Indien de parkeerruimte voor bezoekers in een parkeerschuur wordt opgelost is een vereiste dat de parkeerschuur openbaar toegankelijk is. Parkeervoorzieningen liggen op een logische plek aan de ontsluiting of op het erf nabij de woningen.

In het gebied worden mogelijkheden geboden voor kleinschalige vormen van werken aan huis, passend binnen het woonmilieu. Per situatie zal ten aanzien van het parkeren maatwerk geleverd moeten worden. Voor commerciële dienstverlening en kantoren geldt als richtwaarde 2,5 à 3,0 parkeerplaats per 100 m² bvo.

Bij elke ontwikkeling wordt bij de bouwaanvraag een parkeerbalans bijgevoegd waarin de parkeerberekeningen zijn opgenomen. Naast deze berekeningen dient inzicht te worden gegeven in het aantal parkeerplaatsen, de ligging van de parkeerplaatsen en de toegankelijkheid voor bezoekers. De berekeningen worden getoetst aan de nota 'Uitvoeringsregel parkeren Oude Ontginning – Veghels Buiten' (februari 2010) en aan de bouwverordening van de gemeente Veghel. De nota 'Uitvoeringsregel parkeren Oude Ontginning – Veghels Buiten' is als appendix toegevoegd aan de 'Nota Parkeernormen' (okt. 2006) van de gemeente Veghel.

Financieringscategorie (VON prijspeil 01-01-2010)	Parkeernorm (per woning)	waarvan bezoekersparkeren
Goedkope segment (<€ 250.000,- VON)	1,6 pp	0,4 pp
Middensegment (€ 250.000,- t/m € 500.000,- VON)	1,8 pp	0,4 pp
Dure segment (> € 500.000,- VON)	2,4 pp	0,4 pp

Tabel: Parkeernormen (inclusief bezoekersparkeren) Oude Ontginning
Bron: Uitvoeringsregel parkeren Oude Ontginning - Veghels Buiten (febr. 2010)

6 Stedenbouwkundige ordening en bebouwing

6.1 Inleiding

In het Masterplan 'Veghels Buiten' is het behoud van de huidige kenmerken van de oude ontginning uitgangspunt voor verdere ontwikkeling van het gebied. Er is ruimte voor verdichting met circa 150 woningen. De verdichting is gebaseerd op de bestaande infrastructuur, gebiedseigen ruimtelijke ordeningsprincipes en Brabantse bebouwingskarakteristieken. Het gebied heeft een traditie wat betreft particulier initiatief. Er is vrij compact gebouwd rond boerderij-erven en achter bestaande bebouwing. Een van de effecten van deze vorm van verdichting was dat delen van het lint onbebouwd zijn gebleven. De openingen tussen de bebouwingsclusters bieden doorzichten op het achterliggende open landschap. Met het inbreiden van circa 150 woningen in de Oude Ontginning is ingespeeld op het principe van compact geclusterd bouwen en het open houden van tussenliggende ruimten aan het lint. De woningen worden zo in kleine clusters verspreid over het gebied. In dit kwaliteitshandboek is de ordening uit het Masterplan geoptimaliseerd. Bij de optimalisatie is de kwaliteit van de Oude Ontginning als geheel leidend geweest. De ordening van de ontwikkelingsvlekken is vastgelegd in het bestemmingsplan.

6.2 Optimalisatie Masterplan Veghels Buiten

Het onbebouwde kleinschalige landschap met de bochtige linten en doorzichten vormt de drager voor verdere ontwikkeling van het gebied. Het Masterplan onderscheidt de kern Veghel, de Oude en de Nieuwe Ontginning als zelfstandige landschappelijke eenheden met een eigen karakteristiek. Bij de optimalisatie is daarom gestreefd naar het zoveel mogelijk open houden van de overgangen. Optimaal zou zijn als dit principe ook zou gelden voor de aansluiting met het dorp Veghel. Met de komst van Scheifelaar II is er in het zuidelijkste deel van het projectgebied echter geen ruimte meer tussen het lint en de uitbreiding van het dorp Veghel. Het is ter plaatse zelfs niet altijd mogelijk om met de resterende open plekken nog karakteristieke doorzichten te creëren. Deze open plekken zijn daarom opgenomen als potentiële ontwikkelingslocaties. Het lint en het dorp Veghel vloeien hier samen.

De kronkelige linten verdelen de oude ontginning in deelgebieden. Ieder deelgebied bestaat uit een continu landschap dat op een aantal plaatsen tot aan het lint (de weg) reikt. Vanaf de weg ontstaan zo doorzichten. Omdat de doorzichten aan beide zijden van het lint vaak verschoven zijn ten opzichte van elkaar ontstaat een afwisselend beeld van vergezichten en bebouwing.

Op een aantal andere plekken is de bestaande afwisseling van bebouwd en onbebouwd met doorzichten naar het onbebouwde achterland versterkt.

Bij de optimalisatie van het Masterplan is naast de bestaande landschapsstructuur en bestaande beplanting rekening gehouden met de huidige eigendomsituatie en reeds contractueel vastgelegde afspraken.

De ordening van de oude ontginning is onregelmatig en organisch gegroeid. Om een te planmatige ordening te voorkomen is niet gewerkt met een vaste minimale maat voor de open tussenruimten. De maat van de tussenruimten varieert. Het resultaat van de optimalisatie levert een onbebouwd coulissenlandschap als mal en bestaande erven en nieuwe ontwikkelingsvlekken als contramal.

6.3 Hoofdropzet en stedenbouwkundige principes

Het stedenbouwkundig plan bestaat uit een groene mal van open landschappelijke eenheden. De landschappelijke eenheden bestaan uit open weilanden met fragmenten gelaagde, opgaande begroeiing als coulissen. Dit kleinschalige half transparante landschap geeft een beleving van eindeloosheid. De bestaande wegen slingeren tussen deze landschappelijke eenheden door. Aan deze linten liggen zowel de bestaande bebouwing als alle nieuwe ontwikkelingsvlekken. De bebouwing wordt ontsloten door doodlopende erftoegangswegen. Veel van de bestaande bebouwing en alle nieuwe ontwikkelingsvlekken worden afgezoomd met fragmenten opgaande begroeiing. De ontwikkelingsvlekken zijn zo geordend dat er zoveel mogelijk doorzichten vanaf de linten behouden blijven.

Doorzichten per lint

De Haag en Beukelaar

De ontwikkelingsvlekken ten noorden van De Haag bieden ontwikkelingsmogelijkheden voor de bestaande woningen. Het Masterplan gaat uit van onbebouwde ruimte tussen de Oude en de Nieuwe ontginning. Er dient om die reden een zichtlijn vrij te blijven aan de achterzijde van de ontwikkelingsvlekken (1). De diepte van de ontwikkelingsvlekken is onregelmatig gehouden om zo recht te doen aan het informele, organische karakter van het gebied. Tussen de ontwikkelingsvlekken is onbebouwde ruimte uitgegespaard, variërend van 10 tot circa 40 meter. Ten zuiden van De Haag en ten oosten van Beukelaar is weinig ruimte voor het maken van doorzichten. Om toch het contact met het open midden te maken is de overgang van Beukelaar en De Haag geopend (2). Zuidelijker langs Beukelaar is opnieuw een doorzicht voorzien van circa 65 meter breed (3).

Heuvel

Vanaf Heuvel is er vervolgens zowel zicht naar het noorden tot diep in het achterliggende landschap als naar het zuiden (4). Aankomend vanaf de entreeweg naar het tuincentrum biedt de linkerzijde een doorzicht en is er bij de ontmoeting met Heuvel rechtuit een doorzicht diagonaal het gebied in (5).

Oostelijker, vlak voor de ontmoeting met De Stad is er een doorzicht naar beide zijden over de Erpseweg en over Heuvel (6).

De Stad

De doorzichten vanaf De Stad zijn afwisselend naar het westen en het oosten gericht. Afmetingen van de doorzichten variëren van 25 tot circa 90 meter (7). De bocht ter plaatse van de overgang van De Haag en De Stad is vrijgehouden van bebouwing omdat er een kenmerkend vergezicht is op de kerktoren van Veghel (8).

Scheifelaar II

Scheifelaar II is een autonome ontwikkeling die zich niet voegt in de bestaande gebiedskenmerken van de Oude Ontginning. Hiervoor is een ander stedenbouwkundig principe voor gebruikt. Scheifelaar vult de ruimte tussen Veghel Zuid en de Kruigenstraat in zijn geheel op. Om toch zoveel mogelijk afstand te suggereren tussen Veghel en de linten van de Oude Ontginning blijft het gebied ten noorden van Scheifelaar tot de Erpseweg onbebouwd. Alleen aan Havelt is een bescheiden verdichting voorzien in en aan bestaande bebouwingslocaties. Aan de oostzijde van Havelt steekt vanaf de Erpseweg een prachtig lang open graslandschap het gebied in (9). Dit doorzicht is behouden. Alleen langs Havelt worden een aantal bescheiden ontwikkelingsvlekken voorzien. De open tussenruimtes variëren van circa 20 tot circa 60 meter (10).

Kruigenstraat

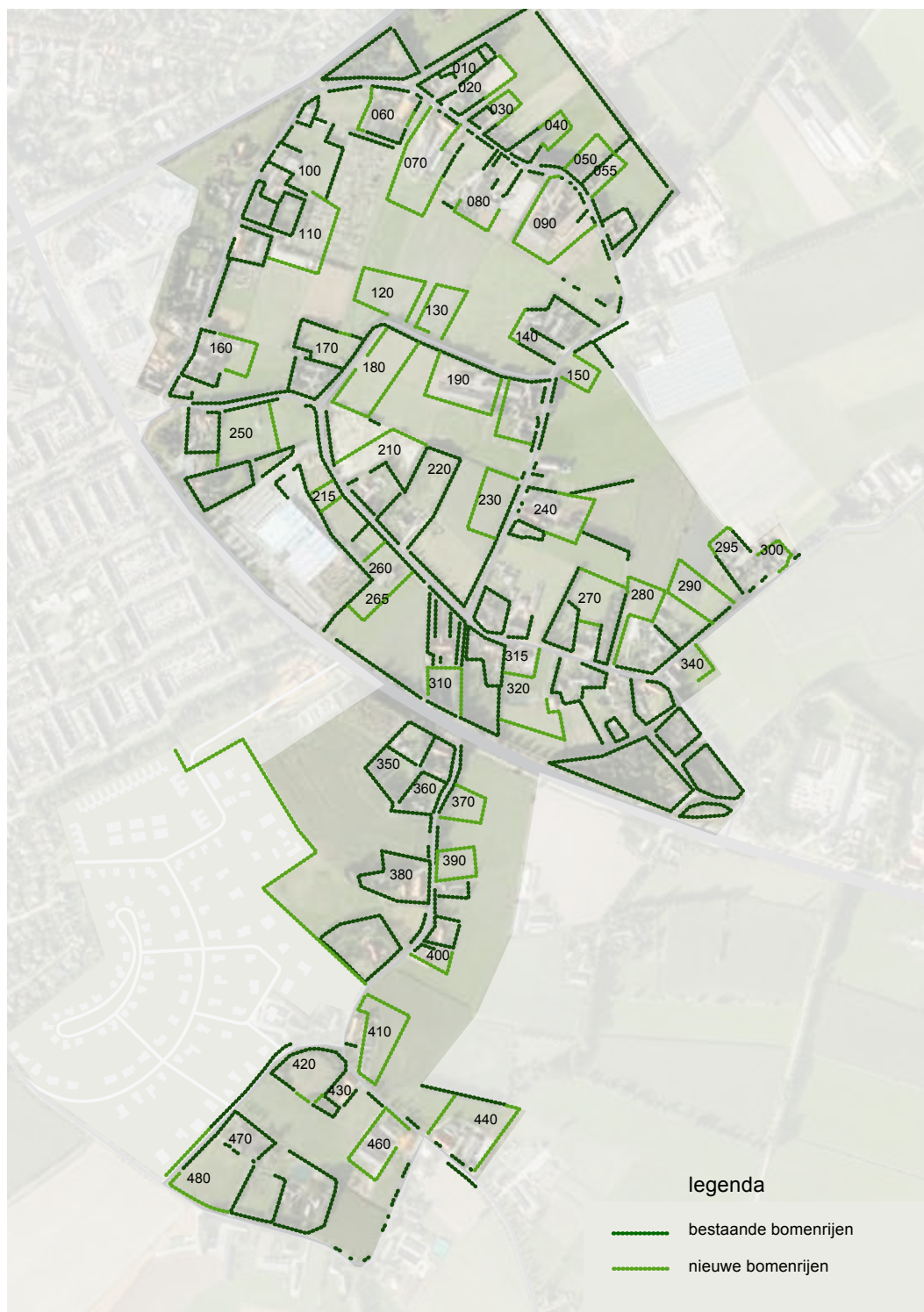
Het gebied, dat wordt ingesloten door de Kruigenstraat, Scheifelaar en Havelt, biedt nog slechts enkele doorzichten. Ten oosten van de Kruigenstraat ligt één van deze open doorzichten. In dit doorzicht zijn nog twee te ontwikkelen vlekken behorend bij het bestemmingsplan Scheifelaar II voorzien. Het open doorzicht ter plaatse gaat daardoor verloren. Vanaf Scheifelaar is er tussen de boerderijen doorzicht op het Aa-dal (11).



Hoofdopzet en stedenbouwkundige principes

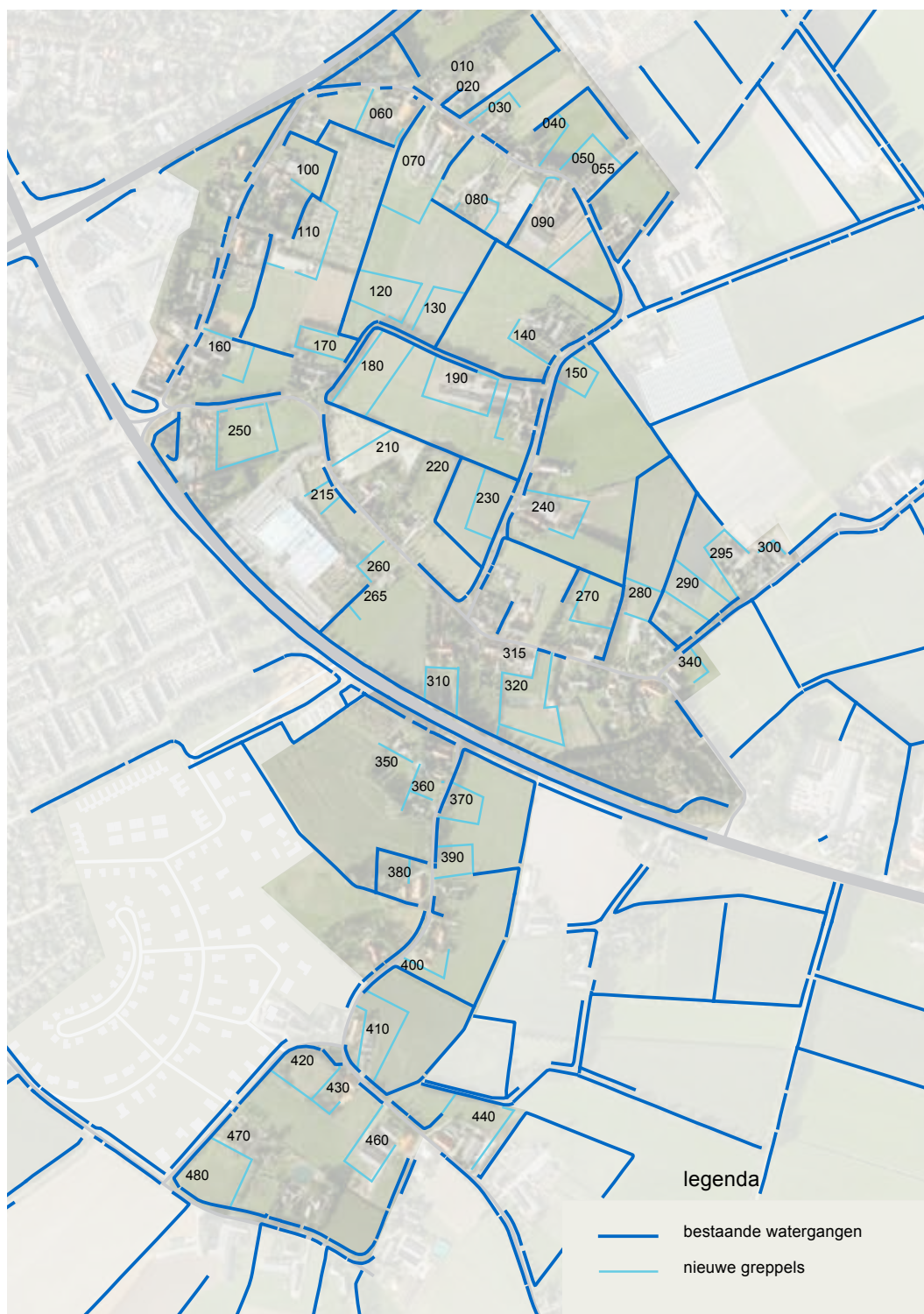
6.4 Inrichting landschap

Als het landschap de mal is dan zijn de witgekleurde vlakken de contramal. De contramal bestaat uit bestaande bebouwing met bijbehorende tuinen en erven en potentiële nieuwe ontwikkelingsvlekken. Veel van de bestaande bebouwing is omzoomd door een erfbeplanting van bomen, struiken en hagen. Deze erfbeplanting werkt als filter en draagt met de doorzichten bij aan de belevingswaarde van het landschap. De beplanting onttrekt (delen van) de bebouwing aan het zicht. Dit kenmerk wordt voortgezet bij de ontwikkeling van nieuwe ontwikkelingsvlekken. In de kaart "Inrichting landschap" (hieronder) is een indicatie te zien van de oude en de nieuw toe te voegen erfbeplanting. Bebouwing en beplanting vormen samen een ruimtelijke eenheid. In een aantal gevallen zijn bestaande locaties en nieuw te ontwikkelen locaties (ontwikkelingsvlekken) samengevoegd in één ruimtelijke eenheid. In de kaart is er van uitgegaan dat ook Scheifelaar II voorzien wordt van een erfbeplanting.



6.5 Watergangen

In de Oude Ontginning ligt een netwerk van watergangen, greppels en zaksloten. De greppels en zaksloten dragen in belangrijke mate bij aan de waterberging in het gebied. Met de ontwikkeling van de nieuwe vlekken neemt de vraag naar bergingscapaciteit toe. Iedere vlek moet voorzien in een eigen waterberging voor het hemelwater. Het bestaande netwerk is de basis voor aanvullende waterbergingsvoorzieningen. Alle ontwikkelingvlekken zullen, afhankelijk van de aanwezige greppelstructuur, aansluitend hierop extra waterberging moeten realiseren. Dit kan door één-, twee-, drie- of alzijdig aan de binnenzijde van de grens van de ontwikkelingvlek een greppel aan te leggen. De huidige greppelstructuur en de hoeveelheid toe te voegen bebouwing en verharding bepaalt de aan te leggen hoeveelheid greppel. Een waterberekening dient bij elke bouwaanvraag ingediend te worden. In het LIOR (Leidraad Inrichting Openbare Ruimte), zie bijlage, is een voorbeeldberekening opgenomen. Zie hoofdstuk 7 'Hemelwater'.



Watergangen (bergingsgreppels en bestaande watergangen rondom ontwikkelingsvlekken)

6.6 Ontwikkelingsvlekken

Er is in de Oude Ontginning circa 13 ha aan nieuwe potentiële ontwikkelingsvlekken voorzien. Deze ontwikkelingsvlekken bieden ruimte aan circa 150 nieuwe woningen. Een ontwikkelingsvlek is een grondvlak waarbinnen een ontwikkeling is toegestaan. Een ontwikkelingsvlek biedt de mogelijkheid tot het oprichten van opstallen, buitenruimten, erfonthouding, benodigde erfbeplanting en greppels. De omvang van de ontwikkelingsvlekken varieert. Er zijn ontwikkelingsvlekken voor het ontwikkelen van een enkele woning in de achtertuin tot ontwikkelingsvlekken met meerdere woningen in het open landschap. Alle ontwikkelingsvlekken hebben een eigen code. Van iedere ontwikkelingsvlek is het oppervlak en het maximaal aantal te realiseren woningen aangegeven. De omvang van de ontwikkelingsvlekken varieert van 670 m² tot bijna 9.000 m². Het aantal woningen varieert van 1 tot 11 woningen. Het bebouwingspercentage is ten hoogste 30% van het bestemmingsvlak.

Voor zowel de stedenbouwkundige ordening als de beeldkwaliteit van de bebouwing op de ontwikkelingsvlekken geldt dat wonen in landelijke Brabantse sfeer het leidende motief is. Bebouwing wordt in principe zo compact mogelijk geordend ten gunste van de onbebouwde ruimte. De ordening van de nieuwe bebouwing is daarom geïnspireerd op het Brabantse boeren erf. De bebouwing van de ontwikkelingsvlekken bestaat uit een vrijliggend hoofdgebouw of entreegebouw met een verhard erf met nevengebouwen, collectieve parkeerschuren, stallen of overige (neven)gebouwen. De opstallen vormen een besloten ruimte met smalle doorzichten naar het landschap. Het erf is mandelig en collectief gebruik wordt gestimuleerd. Kinderen kunnen hier spelen, erfbewoners ontmoeten elkaar voor een praatje of ze organiseren hier gezamenlijk een feest. Op een aantal ontwikkelingsvlekken is slechts één woning voorzien. Deze woning kan dan als hoofdgebouw worden beschouwd. Als er sprake is van meerdere bouwvolumes dan is er altijd een hoofdgebouw met één of meerdere nevengebouwen. Nevengebouwen zijn in principe langer, compacter geordend, liggen aan of zelfs gedeeltelijk in de erfverharding, kappen in principe lager aan, met uitzondering van entree gedeelten en zijn soberder in materiaalgebruik en detaillering.

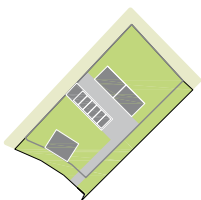
Er zijn vijf ontwikkeltypologieën. De typologieën zijn in kleur aangegeven op de overzichtskaart.

Op de volgende pagina's worden enkele begrippen gehanteerd waarvoor onderstaande definities opgenomen:

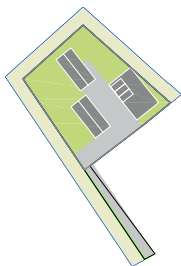
- | | | |
|---|-------------------------|--|
| - | Ontwikkelingsvlekken: | potentiële bouwlocaties gelegen in de Oude Ontginning; |
| - | Ontwikkelingstypologie: | betreft een ordeningstypologie van gebouwen op het erf;
er zijn 5 verschillende types aangegeven; |
| - | Verkavelingsvormen: | afzonderlijk tot mandelig t.a.v. de verkaveling van woningen; |
| - | Orderingsprincipes: | invulling van ontwikkelingsvlekken; relatie tussen bebouwde
en onbebouwde functies. |



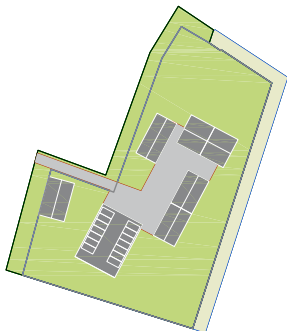
Overzichtskaart ontwikkelingsvlekken



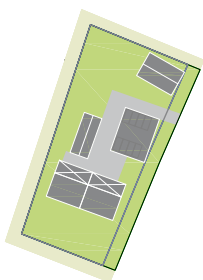
Type 1. Het kleine nieuwe zelfstandige erf met 1 woning tot maximaal 3 woningen direct gelegen aan het lint. Het kleine zelfstandige erf bestaat uit één hoofdgebouw met één of twee nevengebouwen.



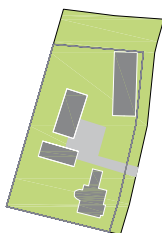
Type 2. Een klein erf met maximaal 1 tot 3 woningen achter een bestaande woning. Het bestaande bouwvolume is het hoofdgebouw, de overige gebouwen zijn nevengebouwen.



Type 3. Een groot zelfstandig erf met meer dan drie woningen achter een bestaand kavel. Het erf bestaat uit een zelfstandig hoofdgebouw en nevengebouwen.



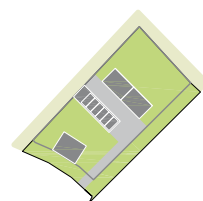
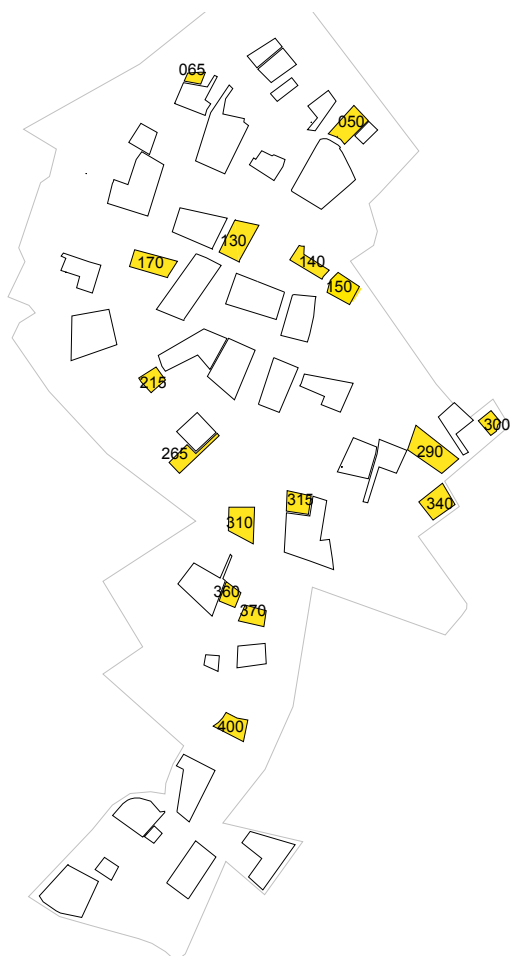
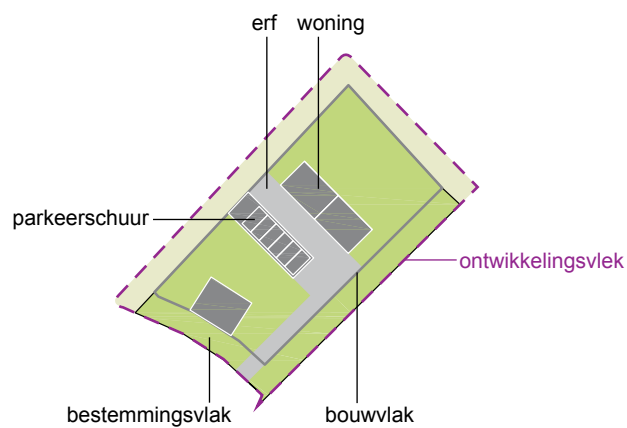
Type 4. Een groot zelfstandig erf aan het lint met meer dan 3 woningen. Het erf bestaat uit een zelfstandig hoofdgebouw en nevengebouwen. Het hoofdgebouw kan een bestaand bouwvolume zijn of een nieuw te ontwikkelen bouwvolume.



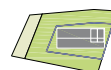
Type 5. Uitbreidingen van bestaande erven met één of meerdere schuren zonder woonfunctie.

Vijf ontwikkeltypologieën.

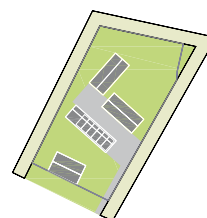
legenda



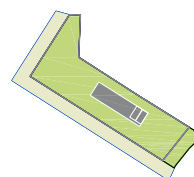
sba 050
1.941 m²
max. 3 w



sba 065
589,7 m²
max. 1 w

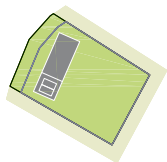


sba 130
2.321 m²
max. 3 w



sba 140
1.143 m²
max. 1 w

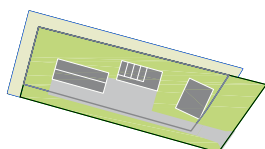
Voorbeelduitwerking ontwikkeltype 1



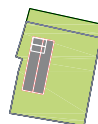
sba 150
1.370 m²
max. 1 w



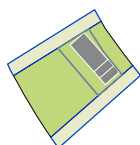
sba 310
2.225 m²
max. 2 w



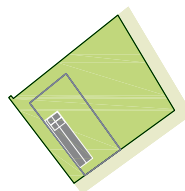
sba 170
2.363,5 m²
max. 2 w



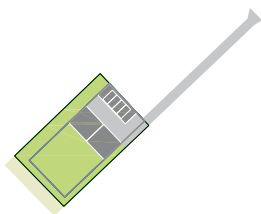
sba 315
1.076 m²
max. 1 w



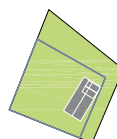
sba 215
953 m²



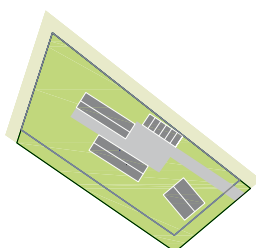
sba 340
1.956 m²
max. 1 w



sba 265
1.171 m²
max. 2 w



sba 360
1.212 m²
max. 1 w



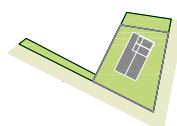
sba 290
3.232 m²
max. 3 w



sba 370
1.374 m²
max. 1 w

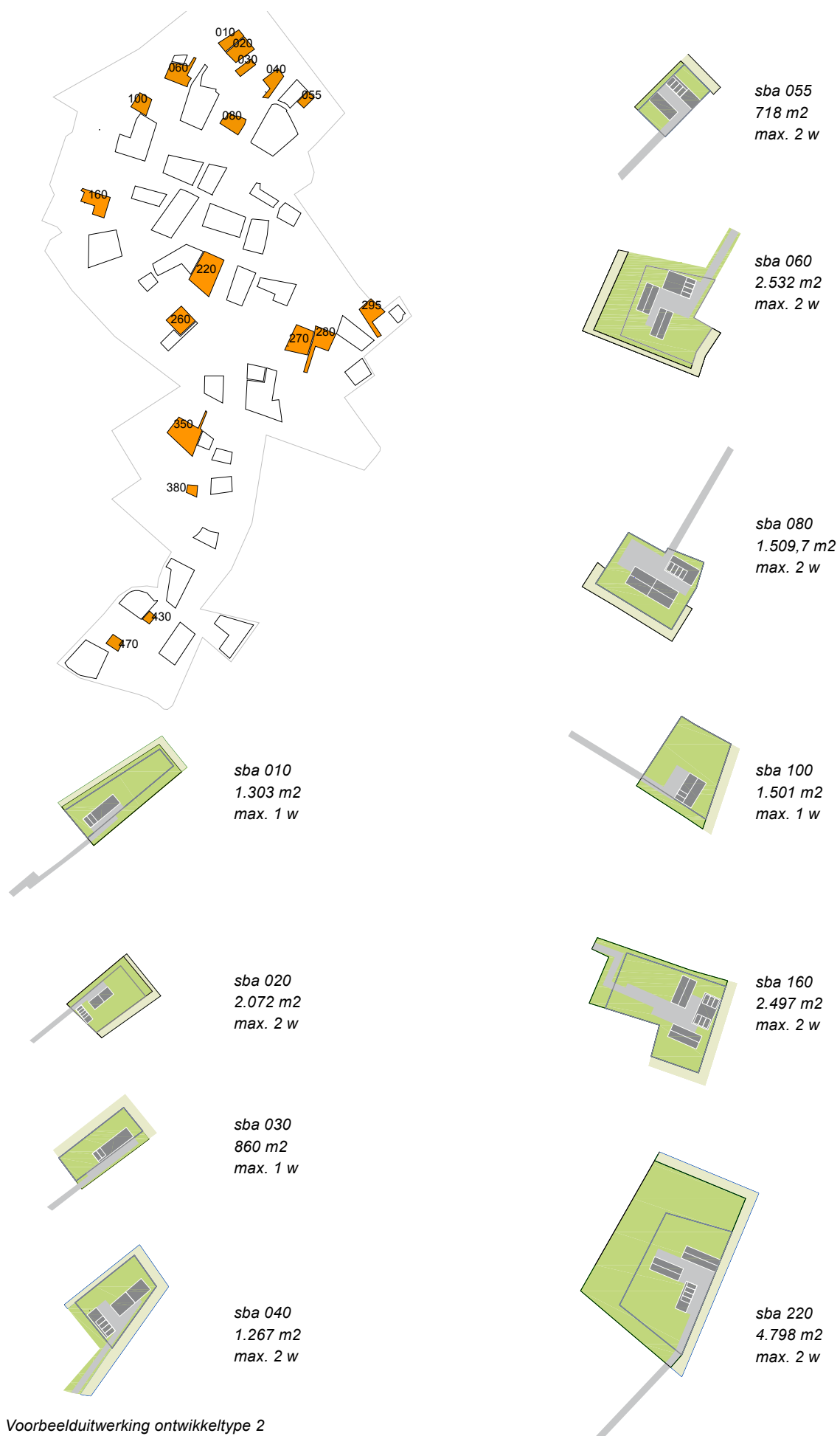


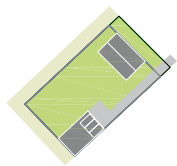
sba 300
1.008 m²
max. 1 w



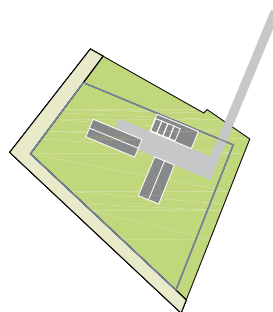
sba 400
753 m²
max. 1 w

Voorbeelduitwerking ontwikkeltype 1

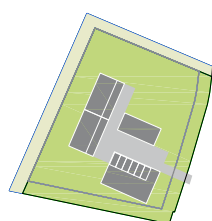




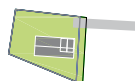
sba 260
1.300,9 m²
max. 1 w



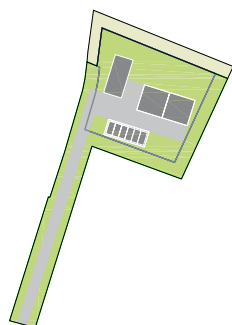
sba 350
3.921 m²
max. 2 w



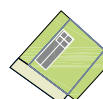
sba 270
3.323 m²
max. 3 w



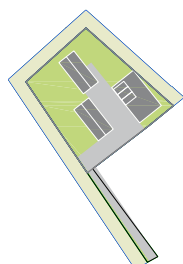
sba 380
601 m²
max. 1 w



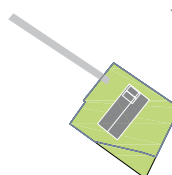
sba 280
2.753 m²
max. 3 w



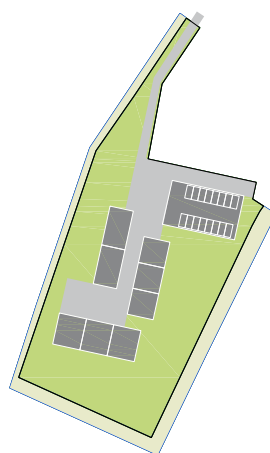
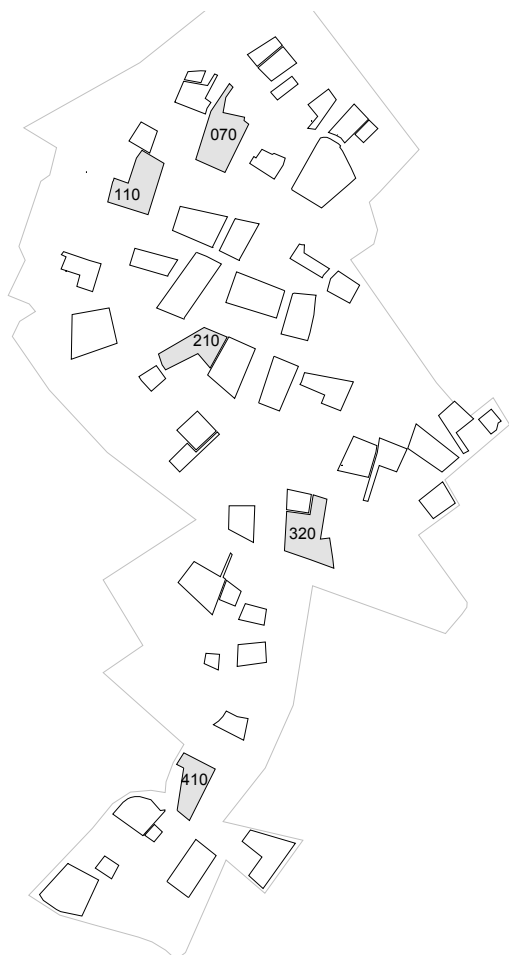
sba 430
705 m²
max. 1 w



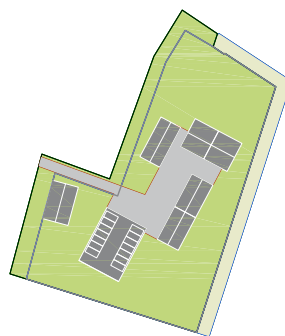
sba 295
1.673 m²
max. 2 w



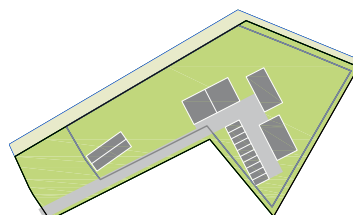
sba 470
1.025 m²
max. 1 w



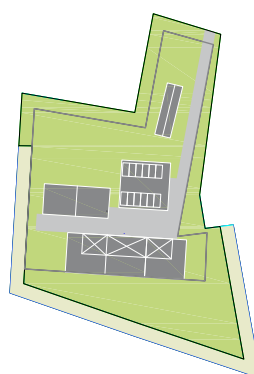
sba 070
6.474 m²
max. 8 w



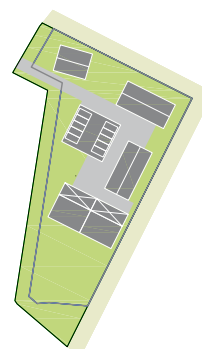
sba 110
6.311 m²
max. 6 w



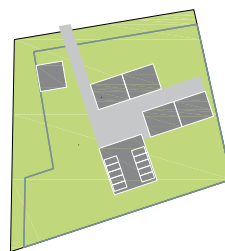
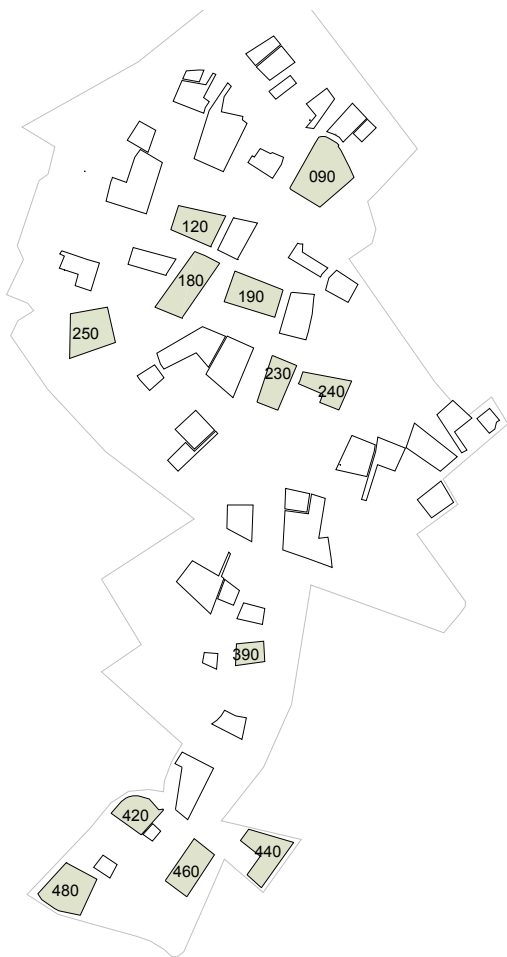
sba 210
4.770 m²
max. 5 w



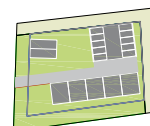
sba 320
6.720 m²
max. 6 w



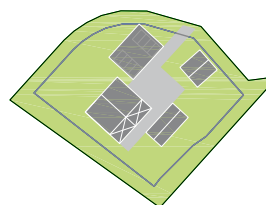
sba 410
4.337 m²
max. 5 w



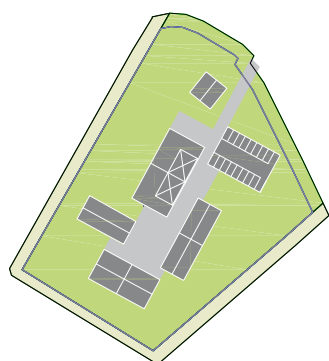
sba 250
5.580 m²
max. 5 w



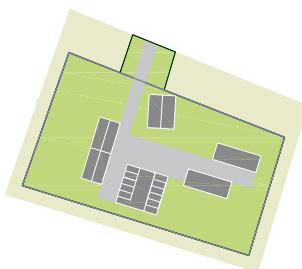
sba 390
1.713 m²
max. 6 w



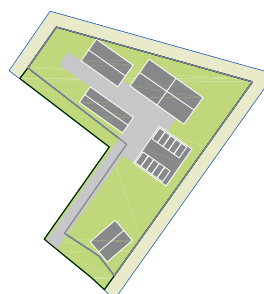
sba 420
4.087 m²
max. 4 w



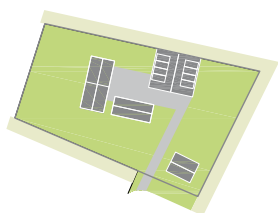
sba 090
7.900 m²
max. 8 w



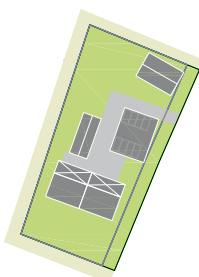
sba 190
4.612 m²
max. 5 w



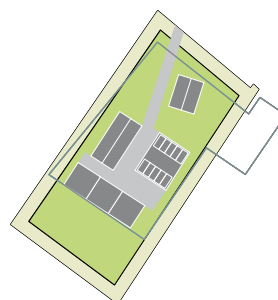
sba 440
4.037 m²
max. 5 w



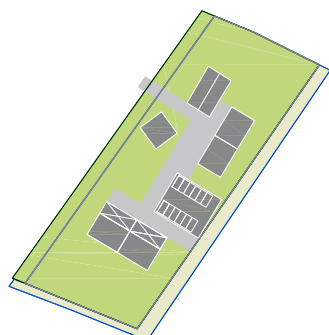
sba 120
3.679 m²
max. 4 w



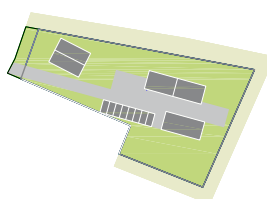
sba 230
3.354 m²
max. 4 w



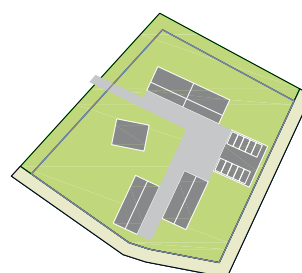
sba 460
max. 5 w



sba 180
6.001 m²
max. 6 w

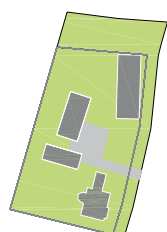
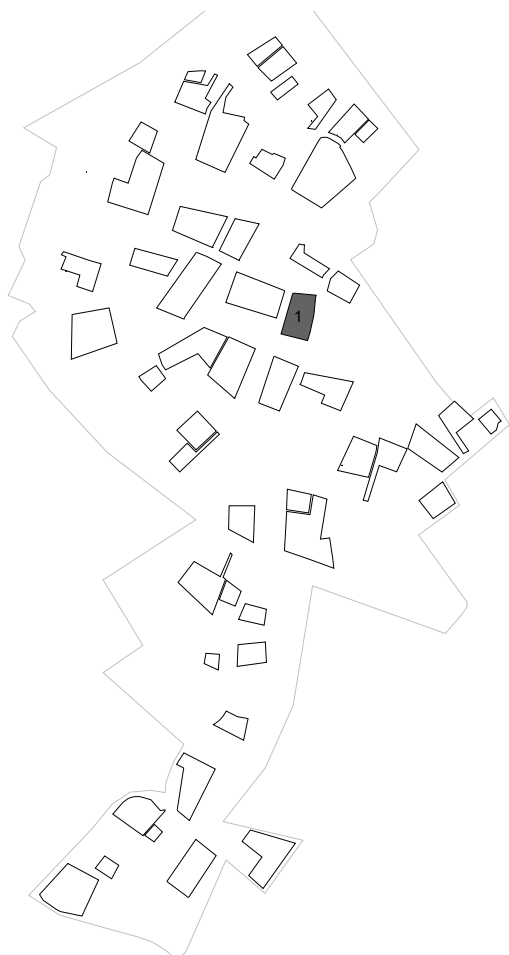


sba 240
2.738 m²
max. 4 w



sba 480
5.670 m²
max. 5 w

Voorbeelduitwerking ontwikkeltype 4

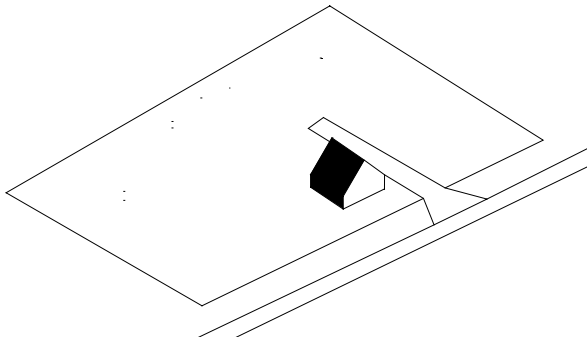


sba 001
alleen
bijgebouwen
4.529 m2

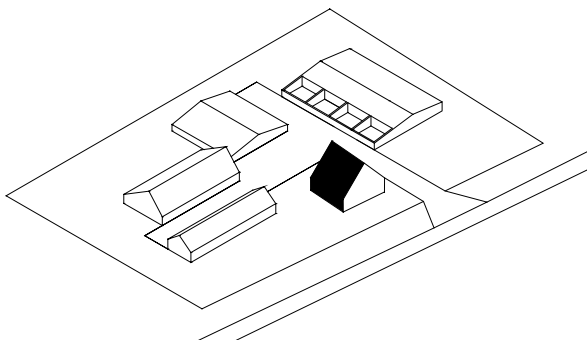
Voorbeelduitwerking ontwikkeltype 5 (er kunnen meer ontwikkeltype 5 erven voorkomen dan aangegeven op dit overzicht)

6.7 Verkavelingsvormen

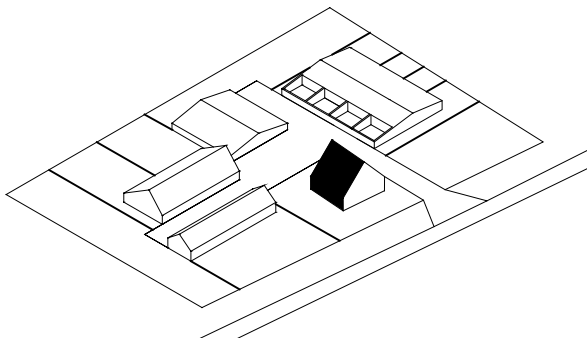
De ontwikkelingstypologieën kunnen op verschillende manieren verkaveld worden. Er zijn drie verkavelingsvormen. De eerste gaat uit van één vrijstaande woning met eventueel een (parkeer)schuur of stal op één ongedeeld kavel. In alle andere gevallen zijn er twee opties. Er kan gekozen worden voor één gemeenschappelijk kavel. De woningen hebben in dit geval een terras of tuin op een gemeenschappelijk erf. Deze verkavelingsvorm biedt mogelijkheden voor een collectieve inrichting met collectief onderhoud. Deze verkavelingsvorm kan bijvoorbeeld heel geschikt zijn voor senioren woningen met nultrede woningen. Het onderhoud van de eigen buitenruimte wordt zo tot een minimum beperkt. Een andere mogelijkheid is de ontwikkelingvlak te verdelen in kavels rond een verhard collectief erf.



1 volume als hoofdgebouw met woningen



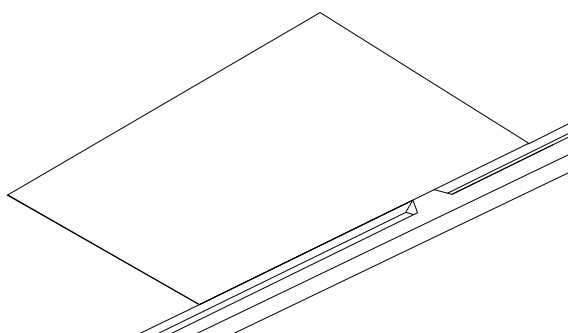
2 meerdere woningen zonder verkaveling, mandelig gebied



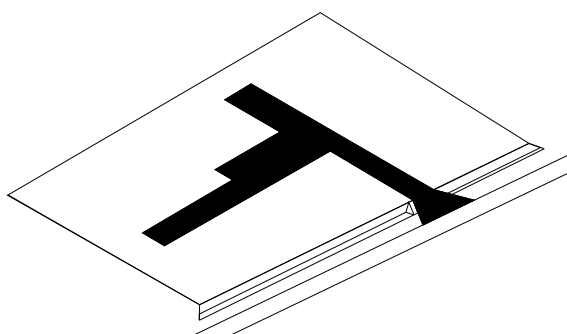
3 meerdere woningen met verkaveling

6.8 Ordeningsprincipes ontwikkelingsvlekken

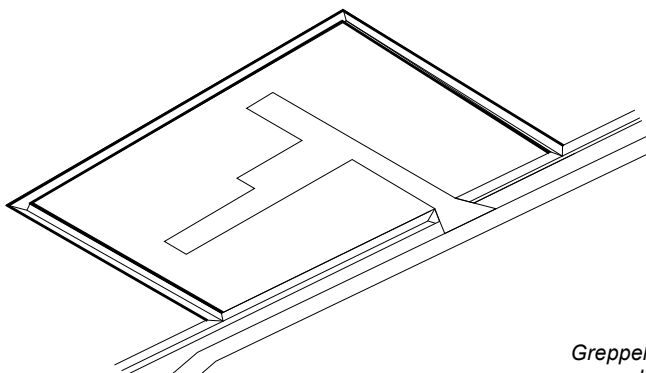
Een ontwikkelingsvlek markeert een ontwikkelvlak met een bouwvlak waarop bebouwing is toegestaan. Iedere ontwikkelingsvlek of erf bestaat uit een verhard en een onverhard deel. Het verharde vlak bestaat uit een erfontsluiting en een verhard erf. Het verharde ervlak is orthogonaal (volgens een rechthoekig stelsel) gevormd. De hoek tussen het verharde erf en de toegangsweg hoeft niet haaks te zijn. Het verharde erf dient ook als ontsluiting. In de ontwikkelingsvlek wordt aan de rand - een strook voor erfbeplanting en waterberging gereserveerd van tenminste 5 meter. De strook is in het bestemmingplan aangegeven met een agrarische bestemming. Soms is in het bestemmingsplan een smallere strook aangegeven als er reeds bestaande erfbeplanting en een greppel aanwezig is. Iedere ontwikkelingsvlek voorziet in de berging van hemelwater op het ontwikkelvlak. Aan de randen van de ontwikkelingsvlek wordt voor zover nodig een greppel of zaksloot gegraven van 2.5 - 4.0 meter breed ten behoeve van de waterberging. De greppel sluit waar mogelijk aan op de aanwezige doorgaande greppel of watergang langs het lint zodat bij extreme regenval voldoende afvoercapaciteit beschikbaar is. Indien er geen ruimte is voor het aanbrengen van een greppel dient op andere wijze voorzien te worden in voldoende infiltratie en/of waterbergingscapaciteit. Aan de openbare weg wordt ruimte gereserveerd voor een drukriool unit en een opstelplaats voor kliko's. Indien een rioolaansluiting verder dan 75 meter van de entree aan het lint ligt, dan staat de drukriool unit op het erf. De unit wordt dan ondergebracht in één van de opstallen. De inrichting wordt behandeld in hoofdstuk 7 Beeldkwaliteit bebouwing en buitenruimte.



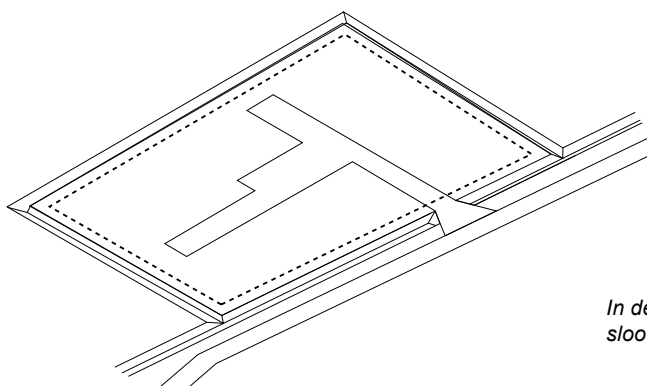
Kavel



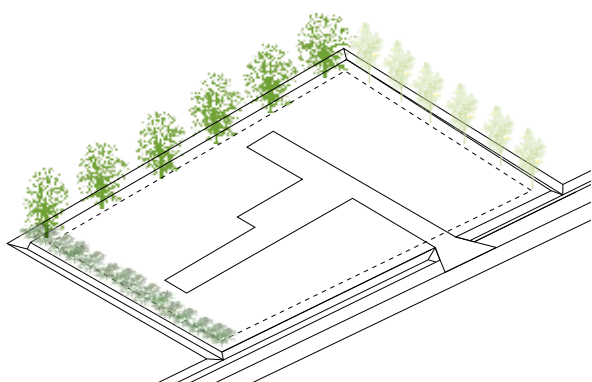
Erf



Greppel rondom 2,5 - 4m breed, aansluiten op bestaande greppel (zie pag. 35 greppelkaart)



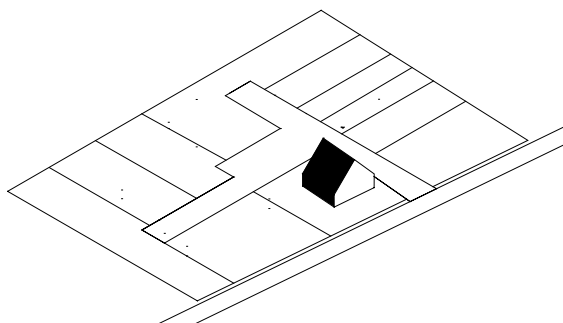
In de ontwikkelvlak een zone van minimaal 3m. vanaf insteek sloot vrij houden van bebouwing



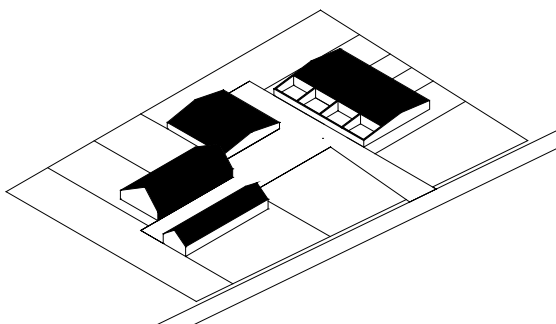
Nieuwe bomen binnen strook van 5m.

Hoofdgebouwen en nevengebouwen

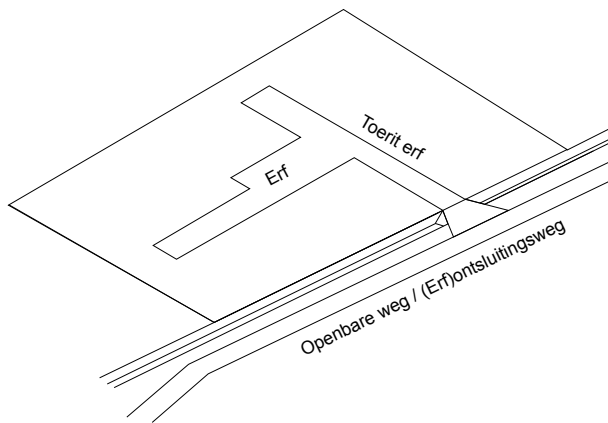
Hoofdgebouwen (of entreewoningen) kunnen bestaande woningen of nieuwe woningen zijn. Een hoofdgebouw bestaat uit één, maximaal twee woningen (langsboerderij) onder één dak. Alle overige opstallen worden beschouwd als nevengebouwen; een gebouw met één of meerdere woningen onder één dak, collectieve (parkeer)schuren of stallen. Nevengebouwen kunnen bestaan uit één of uit meerdere woningen mits de lengte van het gebouw tenminste 15 meter is.



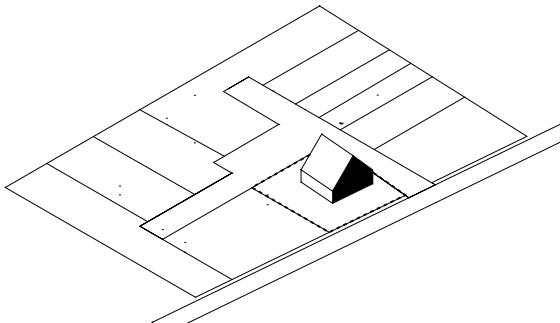
Hoofdgebouw



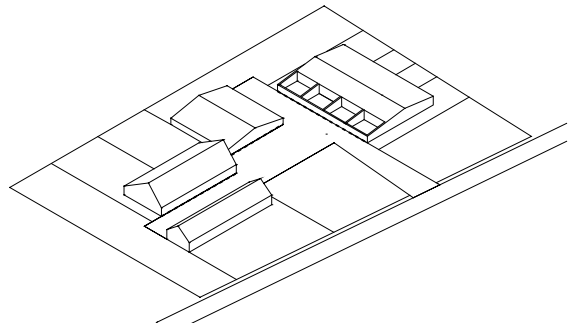
Nevengebouwen



Ontsluiting erven



Oriëntatie hoofdgebouw



Entree nevengebouwen aan erf

Entrees, oriëntatie

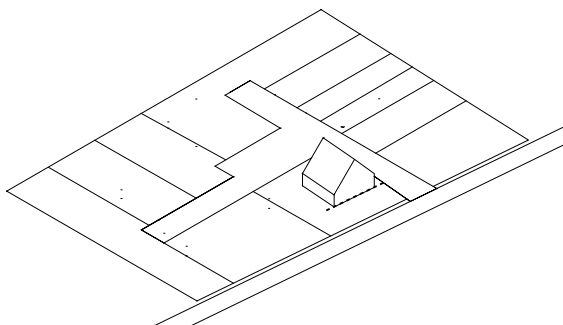
Een hoofdgebouw (of entreewoning) staat los, vrij van het erf en is georiënteerd op de ontsluitingsweg. De entree van de woning ligt aan de toerit van het erf of aan de ontsluitingsweg. Als het hoofdgebouw uit twee woningen bestaat, dan is er slechts één entree per zijde, de entrees liggen altijd aan de toerit van het erf of aan de ontsluitingsweg.

Nevengebouwen liggen direct aan het verharde erf en hebben de entree aan het erf. Het erf is een ontmoetingsruimte. De nevengebouwen kunnen aan de erfzijde plaatselijk verhoogde dakgoten hebben met hoge gevelopeningen, schuurdeuren en luiken. Geveldelen kunnen verdiept in het bouwvolume liggen zodat er intermediaire ruimten ontstaan tussen woning en erf. Nevengebouwen kunnen ook met een patio aan de erfverharding grenzen. De gevels van de patio zijn één geheel met het nevengebouw (patiomuren in het verlengde van het dakvlak). Op deze wijze kan de bebouwing compact bijeen worden gebouwd terwijl er toch een aangename afstand tussen woonruimtes wordt gerealiseerd. In principe wordt waar mogelijk een strook van 1,5 meter langs de erfgevel toegerekend aan het nevengebouw. Deze strook wordt niet gemarkeerd. Deze strook kan met het terugleggen van delen van de gevel en patio's werken als overgangsgebied tussen woning en erf. In deze strook kunnen stoepjes, bankjes, bloembakken en potten worden mee-ontworpen. Deze onderdelen worden als onderdeel gezien van de architectuuropdracht. Tuinen liggen aan de rand van de ontwikkelingsvlek. De rand, grenzend aan het landschap of de ontsluitingsweg wordt beschouwd als voorzijde van de woonbebouwing.

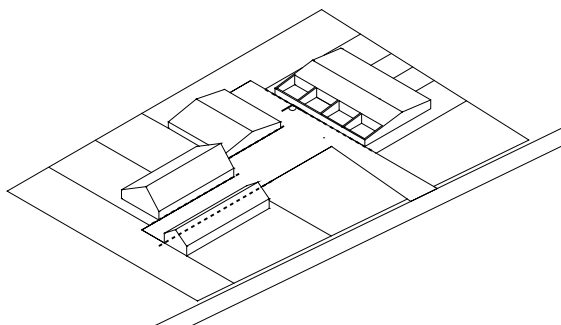
Positie op het erf

Het hoofdgebouw (ookwel de entreewoning genoemd) is ten opzichte van de nevengebouwen onderscheidend aan het de ontsluitingsweg gesitueerd. De gevels liggen nooit parallel aan de nevengebouwen.

Nevengebouwen hebben onderling een orthogonale ordening, parallel of haaks op het verharde ervlak. De gebouwen zijn zo geordend dat er een besloten ruimte ter plaatse van het erf ontstaat met smalle doorzichten naar het omringende landschap. Behalve bij het hoofdgebouw grenst er dus zo min mogelijk tuin aan de collectieve erfverharding. De afstand tussen de verschillende bouwvolumes wordt zo gekozen dat er smalle en bredere ruimtes ontstaan die uitnodigen tot meervoudig gebruik door de bewoners.



Hoofdgebouw

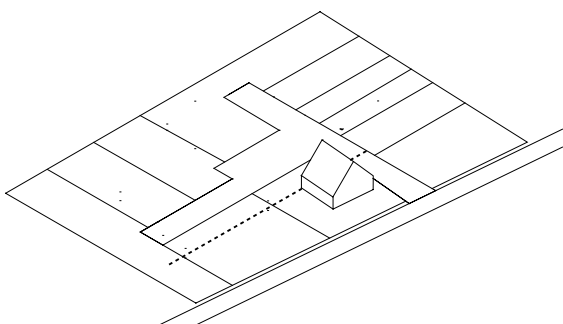


Nevengebouwen

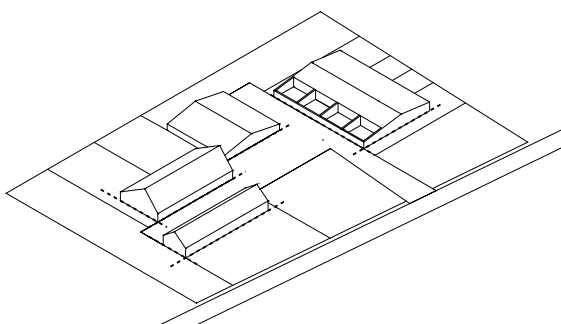
Rooilijnen

Alle bebouwing ligt binnen de met bouwvlakaanduiding aangegeven vlakken op de bestemmingsplankaart. Het hoofdgebouw ligt ten minste 5 meter uit de grens van ontwikkelingsvlek aan de zijde van de ontsluitingsweg. De rooilijn van het hoofdgebouw springt bij voorkeur naar voren ten opzichte van de overige bebouwing. Tevens ligt de rooilijn van het hoofdgebouw gedraaid ten opzichte van de nevengebouwen.

Nevengebouwen liggen tenminste 3m. uit insteek sloot. Maximaal twee nevengebouwen liggen in de zelfde rooilijn. De verspringende rooilijnen geven ruimtelijke variatie aan zowel de landschapszijde als de (verharde) erfzijde. Het (verharde)erf bestaat uit brede besloten delen die uitdagen tot collectief gebruik. Het erf bestaat ook uit smalle delen, waarbij de bebouwing dicht op elkaar staat. Tussen de smalle tussenruimtes is een fragment van het achterliggende landschap te zien. De besloten erf ruimte staat zo toch altijd in contact met de omringende ruimte van het landschap.



Hoofdgebouw



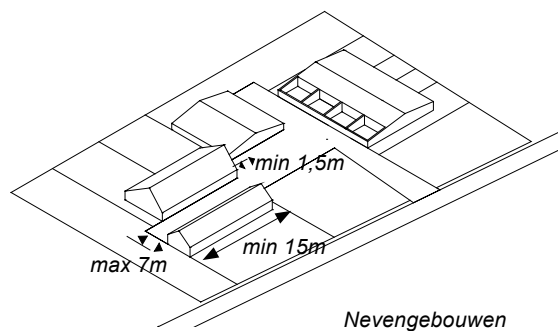
Nevengebouwen

Ordering hoofdgebouw en nevengebouwen

Om de beoogde beslotenheid te realiseren gelden er een paar ordeningsregels voor de onderlinge positie van de bebouwing. De minimale afstand tussen het hoofdgebouw en de naastliggende nevengebouwen is 8 m.

De maximale afstand tussen aangrenzende nevengebouwen is 9 m. en de minimale afstand is 3 m.

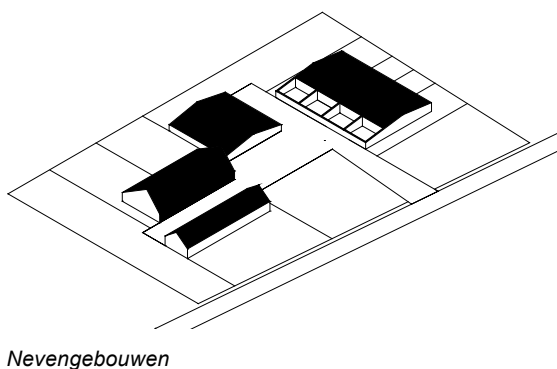
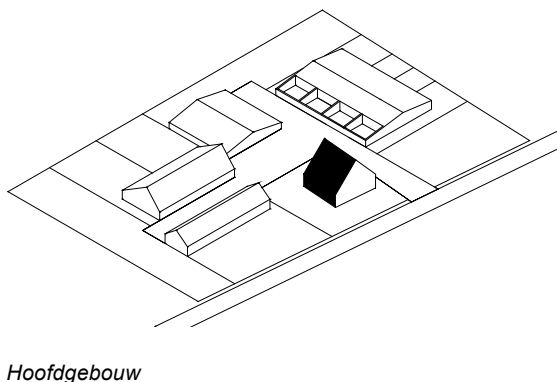
De minimale gevellengte van de (woon)schuren is 15m.



Massa

Het boeren-erf kenmerkt zich door eenvoud en functionaliteit. De hoofdvolumes van zowel het hoofdgebouw als de nevengebouwen zijn in principe rechthoekig met een kap met de nok in de langsrichting. Bouwvolumes zijn maximaal 11 meter hoog. De bebouwing kapt aan op 2 tot 3 meter boven maaiveld. Alle volumes op één ontwikkelvlak onderscheiden zich van elkaar in goothoogte, nokhoogte of kapvorm.

Nevengebouwen zijn overwegend langgerekte orthogonale bouwvolumes die bij voorkeur lager aan moeten kappen dan het hoofdgebouw. Nevengebouwen zijn in principe langer dan het hoofdgebouw. De minimale lengte is 15 meter. Langgerekte volumes kunnen verkregen worden door lange ondiepe bouwvolumes te maken of meerdere woningen in een rij te schakelen. De woningen liggen dan onder een gemeenschappelijke kap. Langgerekte volumes met meerdere woningen kunnen onderbroken worden door plastic in de gevel, mits de kap het volume bijeen houdt. Ook kan de gootlijn aan de erfzijde plaatselijk worden opgetrokken. Bij boeren erven is daar altijd een functionele reden voor zoals een ingang voor landbouwwerktuigen of een opening voor hooi op zolder. Het optrekken of inspringen moet altijd een legitieme reden in het ontwerp hebben. Ieder bijgebouw heeft een onderscheidende massa.



6.9 Bijgebouwen

Bijgebouwen worden bij voorkeur zo veel mogelijk gecombineerd met andere bijgebouwen. Bijgebouwen zijn langgerekte gebouwen met een kap. Bijgebouwen kappen lager aan dan het hoofdgebouw. Bijgebouwen worden bij voorkeur nabij het hoofdgebouw aan de erfverharding gesitueerd. Ook voor reeds bebouwde erven geldt het streven naar compact bebouwen ten gunste van het open landschap.





De Brabantse Keuken - Koos Manders

Brabantse Broeder

Hét geschenk om kleine vriendschappen te onderhouden en de mogelijkheid om u met Jan en Alleman te verbroederen. De Brabantse Broeder is geen Jan in de Zak. Wellicht omdat de recepten in moderne kookboeken niet meer te vinden zijn, worden de twee recepten nog al eens door elkaar gehaald. Er is dan ook veel gelijkenis in de bereiding van Jan in de Zak en Broeder, maar verschil is er wel degelijk. Voor Jan in de Zak gebruikt men krenten en rozijnen, terwijl voor de Broeder rozijnen en wat slaolie nodig is. Dat de Brabantse Broeder al lang bekend is, blijkt wel uit de 2 volgende gedichtjes:

so als de wijn den geest verheught
en sorghen doet verdwijnen,
so gheeft den 'Broeder', mits bereid
naar dit recept uit d'ouden tijd
den smulpaep ruim 't sijne...

ghij, als den stoelgangh faalt, en wilt den afgangh wetten ...
neem dan de langh-rosijn of moes van violetten ...
't en noch niet lucken wil,
neem dan de swafel-poeder..
maar 't beste middel is...
den Brabantse Broeder...

U heeft nodig:

15 g gist
2 dl melk
250 g bloem
wat zout
1 ei
100 g rozijnen
1 1/2 eetlepel slaolie
nog 1/2 eetlepel slaolie

Meng de gist aan met wat melk.

Doe de bloem met wat zout in een kom. Maak hierin een kuiltje en schenk daarin het gistmengsel. Breek in het kuiltje ook het ei.

Meng nu alles tot een glad beslag. Dat kan door roeren met een pollepel waarbij vooral de zijkanten steeds worden meegenomen. Het kan ook zoals vele grootmoeders deden, gewoon met de hand.

Laat het beslag daarna een uurtje rijzen.

Meng daarna de rozijnen door het deeg. Maak in een braadpan de 1 1/2 eetlepel slaolie warm, waarna het deeg in de pan gaat. Zet de pan nu even op hoog vuur, zodat zich aan de onderkant een korstje vormt.

Bak hierna de Broeder gaar op laag vuur. Hiervoor is ca. 1 uur nodig.

Controleer met een breipen of de Broeder gaar is: komt de pen er schoon en glad uit, dan is de Broeder gaar.

Neem de Broeder uit de pan. Doe de 1/2 eetlepel olie in de pan en leg de Broeder er nog even omgekeerd in. Bak de tweede kant vlug bruin ... en de Broeder is klaar!

Serveer de Broeder warm in grote plakken met stroop, stroopsaus of boter.

7 Beeldkwaliteit bebouwing en buitenruimte

Het regent, de druppels tikken in de regenton langs de gevel. Binnen is het warm en behaaglijk. De houtkachel is aan. Het grote raam ernaast biedt zicht op 't land, druilerig, nat, met in de verte een eenzaam paard. Op het terras onder het overstekende dak liggen houtblokken te drogen evenals de door de kinderen verzamelde beukennootjes en eikenbladeren. Achteroverliggend op de bank, mijmerend, kun je de bouten tellen in de spanten van het dak en hoor je de kinderen boven spelen, op zolder. De geur van gekookte knollekes komt uit de keuken. Heerlijk, dadelijk eten, knollekes eten met melksaus, een recept van oma.

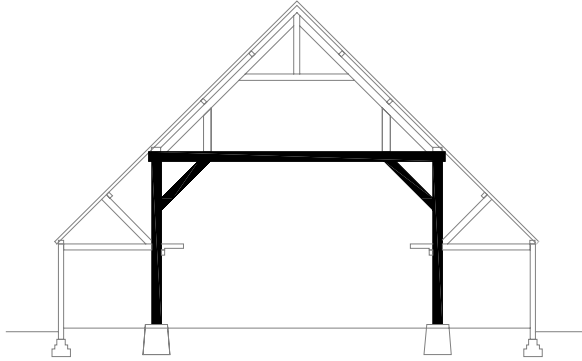
Het regent, de druppels tikken in de regenton langs de gevel. Binnen is het warm en behaaglijk. De houtkachel is aan. Het grote raam ernaast biedt zicht op 't land, druilerig, nat, met in de verte een eenzaam paard. Op het terras onder het overstekende dak liggen houtblokken te drogen evenals de door de kinderen verzamelde beukennootjes en eikenbladeren. Achteroverliggend op de bank, mijmerend, kun je de bouten tellen in de spanten van het dak en hoor je de kinderen boven spelen, op zolder. De geur van gekookte knollekes komt uit de keuken. Heerlijk, dadelijk eten, knollekes eten met melksaus, een recept van oma.

Boerderijen bepalen nog altijd het beeld van het Brabantse cultuurlandschap. Boerderijen zijn functioneel, afgestemd op bedrijfsvoering, huisvesten veestapel, materieel en bergen hun oogsten. Wonen in harmonie met werken en natuur ligt aan de basis van elke boerderij. De boerenfamilie leeft samen rond het erf. De architectuur refereert aan de langgevelboerderij of de vrijstaande woonhuizen van de oorspronkelijke boerenerven met een eigentijdse vernieuwende interpretatie.

In 'Veghels Buiten' wordt gestreefd naar een informele, stoere, landelijke sfeer. De bebouwing nodigt uit tot contact tussen zowel woning en erf als woning en landschap. De architectuuropgave bestaat uit het onderzoeken van de essentie van de Brabantse landelijke sfeer en het kiezen van een heldere architectuurfocus. Van de architecten wordt verwacht deze focus overtuigend te motiveren en consistent uit te werken in de ontwerpen. De architecten worden uitgedaagd om kenmerken uit het verleden te vertalen naar een eigentijdse bouwstijl. Het resultaat moet meer bieden dan een letterlijke kopie van oude bebouwing. Ieder erf heeft een unieke context. Van de architect wordt verwacht dat de kenmerken van de specifieke context benut worden in het ontwerp. Cataloguswoningen zijn uitgesloten. Per erf wordt één, maximaal twee architecten betrokken. Indien er met twee architecten wordt gewerkt, krijgt één van de architecten een coördinerende rol. De coördinerende architect ziet toe op de samenhang van de verschillende ontwerpen. Ontwerpvoorstellen voor de ontwikkeling van erven hebben altijd betrekking op alle ontwerponderdelen van een erf, inclusief de inrichting van de buitenruimte. In de Oude Ontginning past geen planmatige ontwikkeling met repetitie van een architectuurstijl. Er kunnen maximaal twee naast elkaar gelegen ontwikkelingsvlekken door één architect worden ontworpen.

Gebint

De oorspronkelijke brabantse boerderij is herkenbaar aan zijn constructieve structuur, 'het gebint'. Een gebint, of gebinte is een portaalvormige houten draagconstructie, die bestaat uit twee of meer stijlen of staanders die met elkaar verbonden zijn door één of twee horizontale gebintbalken. De balken werden vroeger gedisseld (behakte boomstammen) en hebben een grillig behakt uiterlijk. Het spant, en het gebint als inspiratiebron is een belangrijke architectuurfocus. De beleving van de constructie kan zowel buiten als binnen een belangrijke toegevoegde waarde hebben in de beeldkwaliteit en de lokale karakteristiek versterken.



7.1 Duurzaamheid

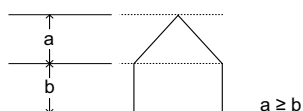
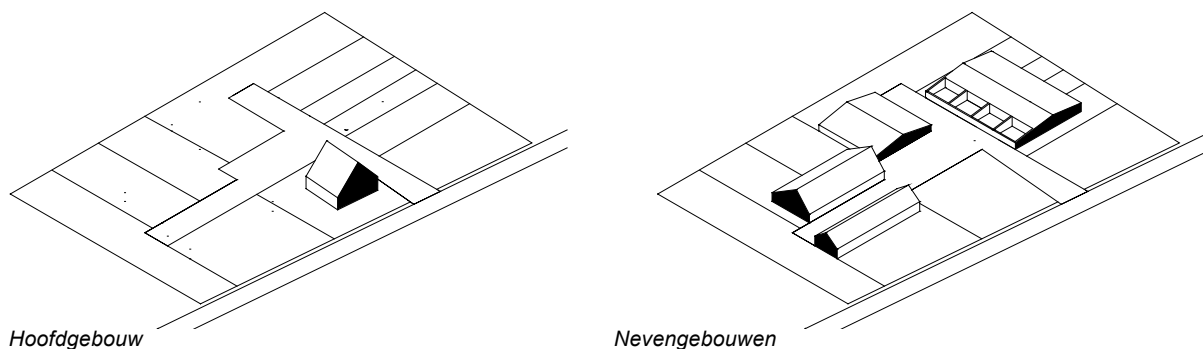
Met betrekking tot de beeldkwaliteit en duurzaamheid geldt voor alle bebouwing het streven duurzame materialen toe te passen. Duurzame materialen behouden hun schoonheid ook na veroudering. Soms wordt deze er zelfs door verhoogd. De materialen die gebruikt worden, hebben daarnaast een natuurlijke uitstraling en kleur. Te denken valt aan baksteen, hout, zink, natuursteen etcetera. Dakoverstekken als zonwering in de zomer uitvoeren als terugliggende geveldelen in het hoofdvolume. Ook verticale of horizontale luiken behoren tot de mogelijkheden om zonnewarmte en afkoeling te reguleren. Naast infiltratie in greppels biedt het bufferen van hemelwater in het gebouw geïntegreerde voorzieningen, opvang in regentonnen en infiltratie in grindstroken langs de gevels mogelijkheden om duurzaamheid toe te passen op een manier die bij de erftypologie past. Behalve maatregelen gericht op energieconsumptie, waterhuishouding en materiaalgebruik biedt het bevorderen van biodiversiteit op en om het erf een meerwaarde met betrekking tot duurzaamheid. Het betreft zowel vegetatie aan, op en om het huis als voorzieningen voor dieren, zoals: vleermuizen, vogels, insecten (bijen en vlinders) etc.

Voor alle randvoorwaarden en uitgangspunten m.b.t. duurzaamheid wordt verwezen naar de betreffende onderdelen van het Masterplan Zuidoost - Veghels Buiten (mei 2008).

7.2 Beeldkwaliteit bebouwing ontwikkelingsvlekken

Bouvvolumes

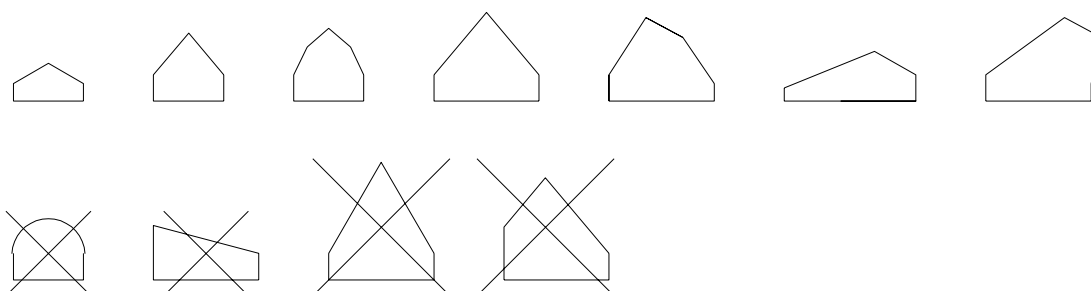
De hoofdvorm van alle bouwvolumes is eenvoudig rechthoekig, doorgaans met kap waarbij de nok in de langsrichting georiënteerd is. Overdekte buitenruimtes en bijkeukens worden geïntegreerd in het hoofdvolume. Er wordt gestreeft naar compacte eenvoud en een informele sfeer met ruimtelijke variatie. Hoofdgebouwen verschillen van nevengebouwen. Er zijn hoogstens twee nevengebouwen die niet van elkaar verschillen. De verschillen betreffen het grondvlak, de nokhoogte en de gootlijn. De afstand van de gootlijn tot het maaiveld is altijd kleiner dan het aanzicht van het dakvlak. Nevengebouwen zijn langgerekt van vorm en hebben een lengte van tenminste 15 meter.



Dakvorm

De volgende daken zijn mogelijk; zadeldaken, mansarde kappen en assymetrische daken. Wel is het mogelijk om delen van het dakvlak vertikaal uit te voeren. Voor bijzondere kapvormen, kan een uitzondering worden gemaakt mits er een overtuigende relatie is met de Brabantse landelijke architectuur.

De maximale nokhoogte is 11 meter, en de goothoogte 3 meter, maar voorkeur lager. Nevengebouwen kappen bij voorkeur lager aan dan het hoofdgebouw. Maximaal twee nevengebouwen hebben dezelfde goothoogte. Het verschil in goothoogte is tenminste 0,10 m. De minimale dakhelling is 15 graden. Bij symmetrische zadeldaken is de kap niet steiler dan 45 graden. In principe worden geen overstekten toegepast tenzij er gekozen wordt voor een gootloze kap met een infiltratiestrook van grind. Het dakoverstek wordt in die gevallen tot een minimum beperkt. Dakoverstekken die ontstaan door het plaatselijk terugleggen van de gevel binnen het hoofdvolume zijn wel toegestaan. De overbouwde buitenruimten die zo ontstaan overbruggen de binnen ruimte met de publieke buitenruimte en dragen bij aan de informele sfeer. Bijgebouwen worden geïntegreerd in het hoofdvolume en de kap. het maken van een holle knik in het dakvlak is toegestaan.

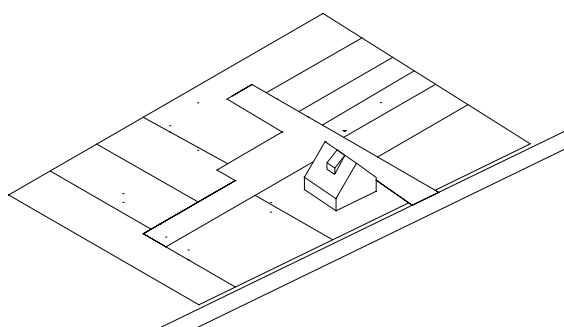


Dakvormen (Bij een symmetrisch zadeldak, de kap niet steiler dan 45 graden)

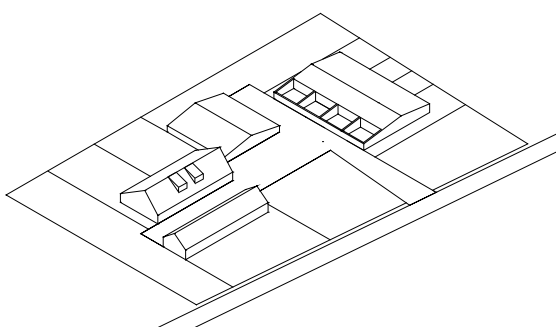
Dakramen, zonnecollectoren en dakkapellen

Dakopeningen en zonnecollectoren worden vlak of verdiept in het dakvlak gedetailleerd. Dit wil zeggen verzonken in het dakvlak. Lichtstraten van nok tot gootlijn of maaiveld zijn in principe toegestaan.

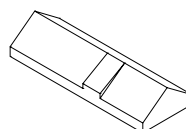
De kap kan worden verbijzonderd door middel van dakkapellen. Dakkapellen zijn een integraal onderdeel van het dak met dezelfde hoogte als de nok van de kap (slepend vanuit de nok). Bij boerderijen is de gootlijn soms plaatselijk verhoogd voor het binnenrijden van hoge landbouwvoertuigen. Dit kenmerk mag in het ontwerp worden benut aan de erfzijde (verharde deel). Gootlijnen verspringen maximaal tot 5 of 6 meter boven maaiveld. De lengte waarover deze verspringing plaatsvindt is maximaal 30% van de lengte van het dakvlak aan één zijde. Dakkapellen en verspringende gootlijnen worden niet samen in één dakvlak toegepast. Per woning is maximaal aan één zijde een dakkapel of verspringende gootlijn toegestaan. Dakkapellen zijn ondergeschikt aan het dakvlak. De afstand tot de dakvoet bedraagt ten minste 0,8 meter en de afstand tot de kopgevel 1,5 meter. De hoogte van het gevelvlak van de dakkapel is ten hoogste 1,5 m en niet groter dan de helft van de vertikaal gemeten afstand tussen nok en gootlijn.



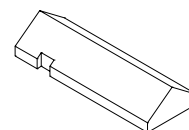
Hoofdgebouw



Nevengebouwen



Sprong in gootlijn



Onderbroken gootlijn



Referentiebeelden

Materialisering daken

Daken zijn uitgerust met dakpannen, leien, riet, metaal of een ander duurzaam materiaal. Kunststoffen zijn uitgesloten. Grasdaken zijn ook toegestaan mits strak gedetailleerd. Het grasvlak wordt opgesloten in het dakvlak. Ook combinaties van twee materialen (bijvoorbeeld riet met pannen, gras met pannen of met hout) zijn mogelijk. Geen geglazuurde dakpannen toepassen.



Referentiebeelden

Hemelwateropvang, afvoer en dakranden

De goot, de ophanging en afvoer van hemelwater wordt gezien als een belangrijk architectuurdetail. Er zijn verschillende mogelijkheden om hemelwater op te vangen en af te voeren. Tot de mogelijkheden behoren:

- gootloze daken met een infiltrerende grindstrook langs de gevel;
- verholten goten, kleeftgoten of ketting;
- aangehangen goten behoren eveneens tot de mogelijkheden. Aangehangen goten voorzien van ontworpen beugels;
- hemelwater dat niet terplaatse kan infiltreren afvoeren naar de zaksloot.

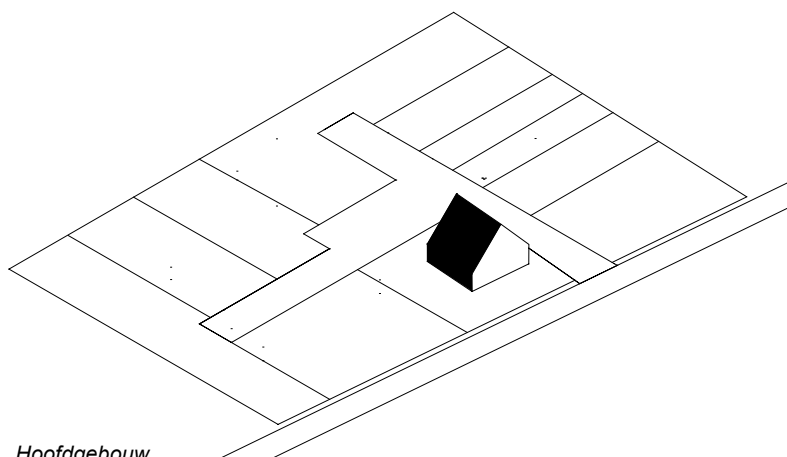
Daken worden uitgevoerd zonder boeiboorden.



Referentiebeelden

Hoofdgebouw

Hoofdgebouwen zijn rechthoekig, stoer en onderscheiden zich van nevengebouwen. Het onderscheid kan bijvoorbeeld bestaan uit massa, nokhoogte, kapvorm, materiaalgebruik, gevelopeningen, luiken, kleurstelling van gevel en kozijn en detaillering. De erfbouw wordt gezien als ensemble. Het onderscheid is relatief en wordt beoordeeld in samenhang met de overige bebouwing. Het hoofdgebouw heeft een goothoogte van maximaal 3m, maar bij voorkeur lager en een maximale nokhoogte op 11m.



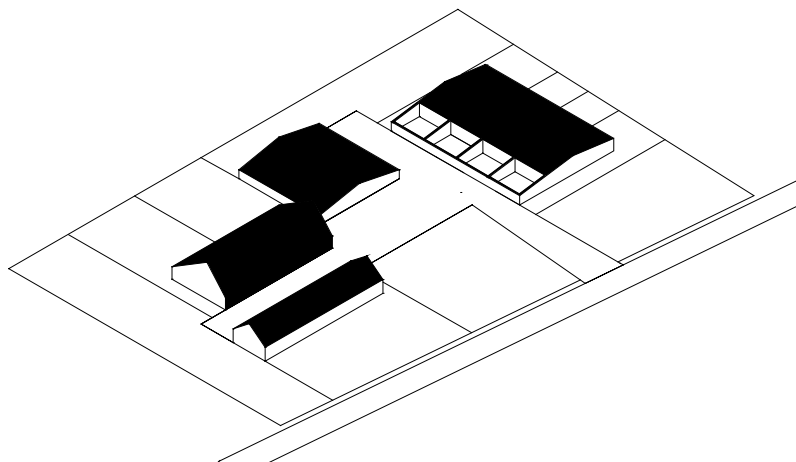
Hoofdgebouw



Referentiebeelden

Nevengebouwen

Nevengebouwen zijn overwegend langgerekte orthogonale bouwvolumes met een goothoogte van 2 tot 3 meter. Alle woningen kappen laag aan, bij voorkeur kapt het hoofdgebouw hoger aan dan de nevengebouwen. Maximaal twee nevengebouwen hebben dezelfde afmetingen en goothoogte. De maximale nokhoogte is 11 meter. Binnen het hoofdvolume zijn verspringingen in de gevel mogelijk mits de eenvoud van het hoofdvolume niet wordt aangetast. Plastiek in de gevel nodigt uit tot het benutten van de overgangszone tussen de woning en het erf. De architect ontwerpt deze zone mee met de woning. (Geschakelde) patio's behoren ook tot de mogelijkheden. Patio's maken deel uit van het hoofdvolume. Dit kan ondermeer bereikt worden door bouwmuren in de dakhelling door te zetten zodat een ommuurde buitenruimte ontstaat. Het materiaal van de ommuring is hetzelfde als het materiaal van de gevel. Nevengebouwen vormen met het hoofdgebouw een ensemble. Naast verschillen is er eenheid gewenst. De eenheid kan bestaan uit de materiaalkeuze, detaillering, de wijze van wateropvang en afvoer, de structuur van de bebouwing etc.



Nevengebouwen



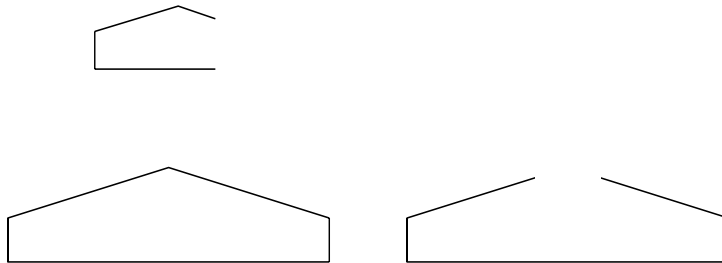
Referentiebeelden

Parkeerschuren

Auto's van bewoners van een erf worden geparkeerd in een collectieve parkeerschuur (tenzij anders is overeengekomen). De parkeerschuur kan tevens dienst doen als fietsenberging, berging en collectieve ruimten. (Parkeer)schuren en stallen hebben een zadeldak met een noklijn in de langsrichting. Kappen mogen asymmetrisch zijn. De nokhoogte is maximaal 6 m. De lengte is ten minste 15 m. De parkeerschuur kan bestaan uit een volume met tweezijdig parkeren of een gedeeld volume met een open middenstraat. De goot bevindt zich op 1,5 tot 2,5 meter. De gootlijn mag plaatselijk iets worden opgetrokken. Bezoekers parkeren bij voorkeur in openbaar toegankelijke (delen) van de parkeerschuur of geclusterd op logische plaatsen op het erf. Hiervoor is geen markering vereist en gewenst.



Referentiebeelden



Gevelopeningen

Gevels en daken van boerderijen zijn over het algemeen vrij gesloten, ramen zijn klein en er zijn enkele grote deuren voor werktuigen en hooi. Bij voor woning bestemde bebouwing ligt de verhouding doorgaans anders. De compositie en de grootte van de gevelopeningen is een belangrijk architectuurthema. Gezien de grote contrasten tussen beslotenheid aan de erfzijde en het vrije uitzicht over landschap en de relatie van binnenruimten en buitenruimte is er veel aanleiding tot heldere stellingname ten aanzien van de keuze van gevelopeningen. Het ligt voor de hand om aan de besloten zijde van het erf kleinere gevelopeningen te plaatsen en aan de zijde met vrij uitzicht transparante vlakken toe te passen. Grote glasoppervlakken geven ook aanleiding om de spantstructuur van het bouwwerk, met name die van de schuren tot expressie te brengen. Een bijkomend architectuurthema zijn de luiken en deuren. Met horizontale en verticale luiken kan het glasoppervlak, de warmtelast en het uitzicht gereguleerd worden. Luiken en deuren bieden een goede uitdaging om een oud kenmerk van de boerderij op een eigentijdse manier toe te passen.

Kozijnen en puien van het hoofdgebouw zijn licht van kleur, of een streekeigen kleur.

De kozijnen en puien van bijgebouwen hebben een donkere kleur.

Geen zonneschermen (met uitzondering van luiken) aan de gevel toepassen.



Referentiebeelden

Materialisering

Hoofdgebouw

De keus gaat uit naar baksteen, hout of andere duurzame materialen als basismateriaal voor de gevel. Aangezien de hoofdvorm van het bouwvolume in principe eenvoudig en functioneel is, is de materiaalkeuze van groot belang. De baksteen is warm, genuanceerd van kleur en zo mogelijk rijk aan enige textuur. Gedacht kan worden aan het toepassen van de Brabantse baksteen, handgevormde stenen, een strakke strengperssteen met een genuanceerde kleur en textuur en diverse verbanden. De materialen refereren in principe aan de langevelboerderij. Er worden maximaal drie materialen in de gevel en twee materialen in het dak toegepast. Er is steeds één dominant materiaal als basis. Materialisering en detaillering zijn een belangrijk middel om het hoofdgebouw te onderscheiden van de overige bebouwing op het erf.

Nevengebouwen

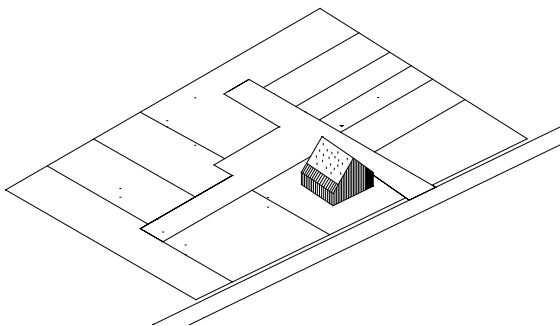
Het basismateriaal voor de gevel is baksteen, hout of een ander duurzaam materiaal (bijvoorbeeld cortenstaal). De architectuur refereert aan de agrarische architectuur en de schuur in het bijzonder. De (constructieve) structuur is bij voorkeur afleesbaar in het ontwerp. Het dak is bekleed met dakpannen, hout, gras of riet. Vegetatie- en rietdaken worden zoveel mogelijk ingesloten tussen de kopgevels (zie voorbeeld) De bijgebouwen worden ontworpen als een ensemble. De materiaalkeuzes worden op elkaar afgestemd. Maximaal twee materialen toepassen per bouwvolume.

Parkeerschuren en stallen

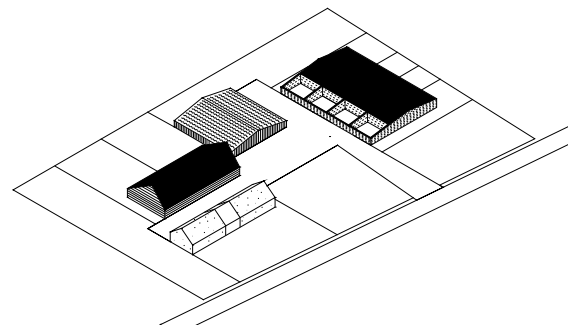
Het basismateriaal is hout. De constructieve structuur is zichtbaar. Het dak is bekleed met dakpannen, hout of riet. Indien architectonisch overtuigend gedetailleerd, zijn ook andere materialen mogelijk. Verharding van schuurfloeren is bij voorkeur een voortzetting van de aangrenzende erfverharding.

Kleur

De kleur is vastgelegd in bijgevoegd kleurenschema. Witte en gele bakstenen zijn uitgesloten.



Hoofdgebouw

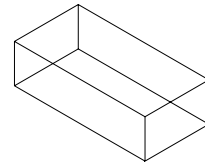


Nevengebouwen





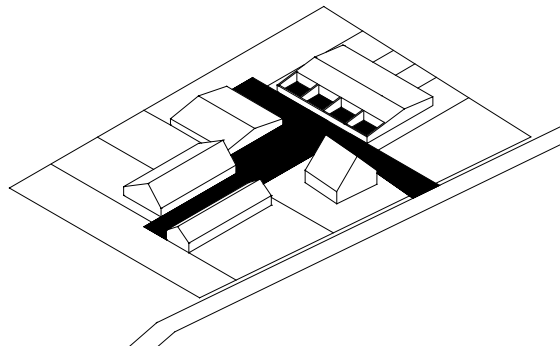
Kleurschema baksteen



*Brabantse baksteen
180x88x53*

Intermediare zone

Het verharde erf met de aangrenzende bebouwing vormt een collectieve ruimte met een informele sfeer. Er zijn diverse middelen om vanuit de architectuur bij te dragen aan deze informele sfeer. Het gaat daarbij vooral om de intermediare zone, een overgangszone tussen het collectieve domein en de privéruimte. Gedacht kan worden aan terugspringende geveldelen onder de kap zodat privé buitenruimtes ontstaan aan het collectieve erf, diepe neggen, in de gevel geïntegreerde bankjes, luiken, halve deuren, kleine patio's, lage in de bebouwing opgenomen lage afscheidingen en begroeide trellis op verticale gevels. Het ontwerpen van deze intermediare zone behoort tot de architectuuropdracht.



Het verharde erf met intermediare zone

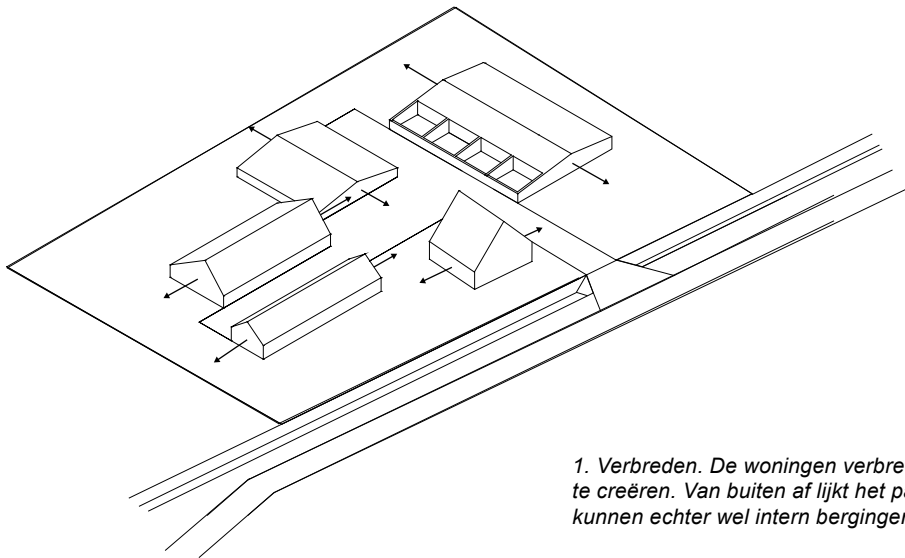


Referentiebeelden

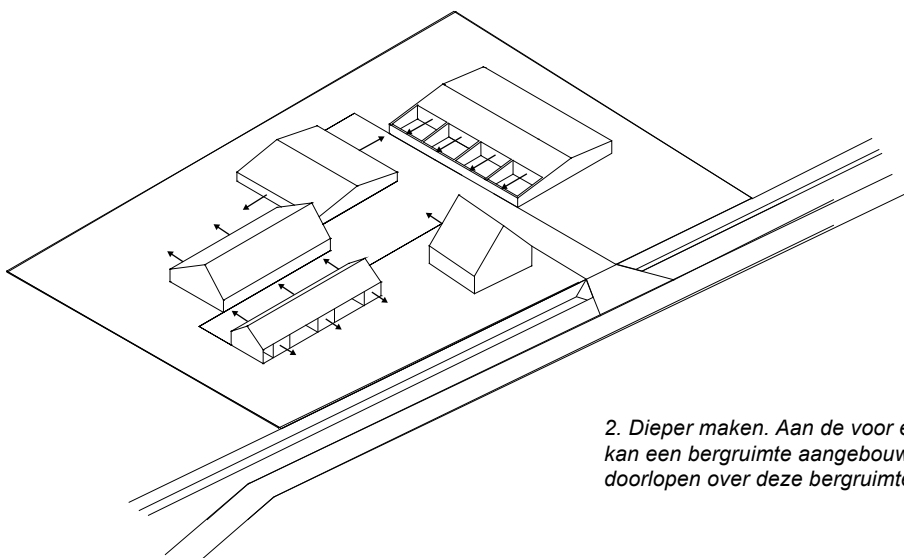
7.3 Overige bijgebouwen

Alle opstallen maken deel uit van de ordening van de bebouwing aan het erf. Bergingen worden bij voorkeur of opgenomen in het hoofdvolume van de woning, of ondergebracht in de parkeerschuur of stal, of gecombineerd tot een langgerekt bijgebouw. Bij stallen geldt aan één zijde een maximale goothoogte van 3 meter.

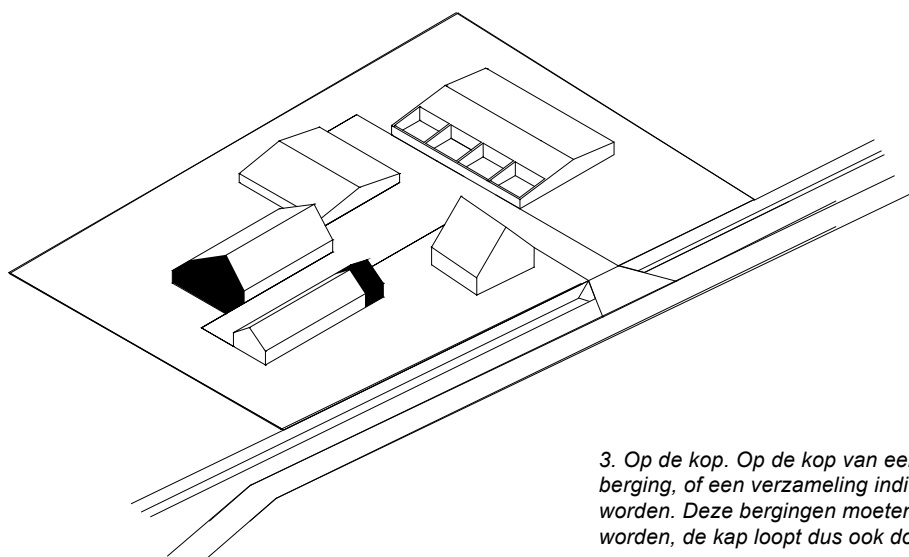
Er is een aantal oplossingen geschetst om in bergruimte te voorzien, maar ook vast te houden aan de ontwerp- en bestemmingseisen voor Veghels Buiten.



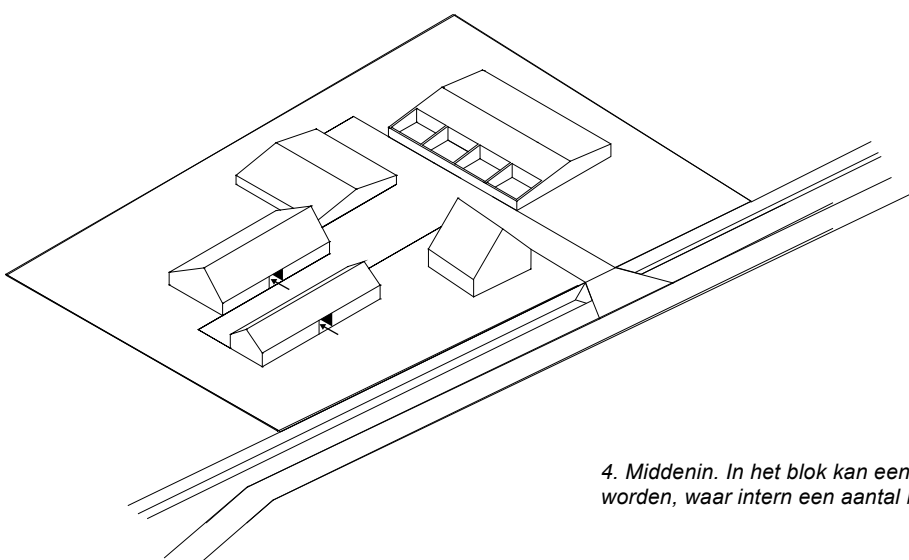
1. Verbreden. De woningen verbreden om interne bergruimte te creëren. Van buiten af lijkt het pand één geheel, ontwerpers kunnen echter wel intern bergingen invoegen.



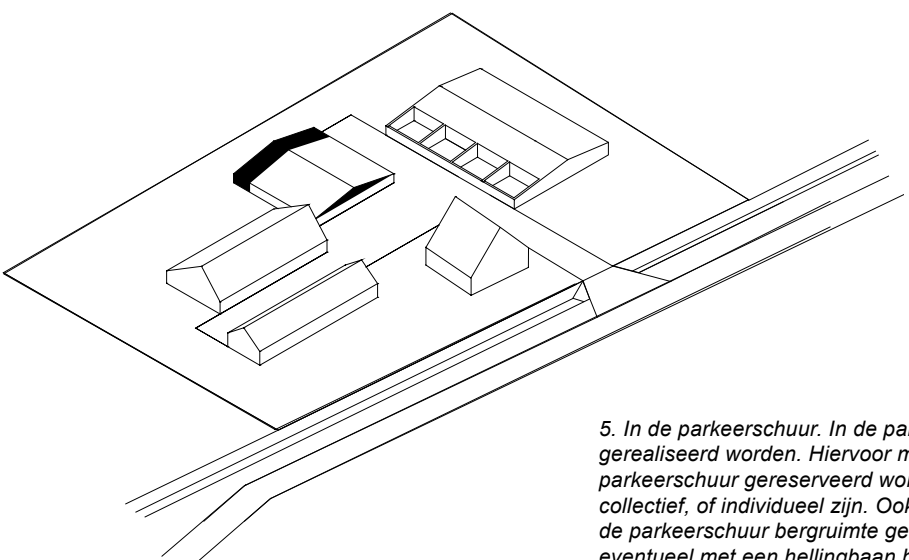
2. Dieper maken. Aan de voor en/of achterzijde van de woning kan een bergruimte aangebouwd worden. De kap moet doorlopen over deze bergruimte.



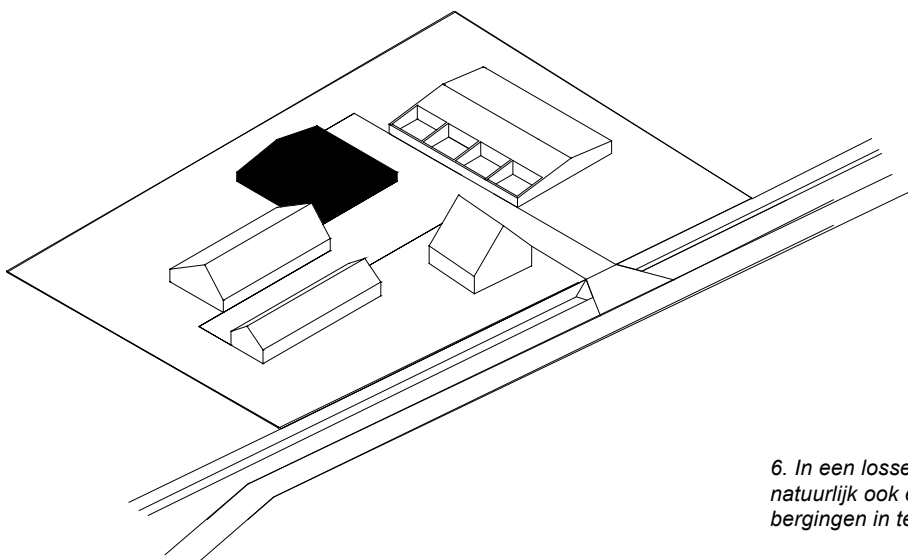
3. Op de kop. Op de kop van een blok kan een collectieve berging, of een verzameling individuele bergingen geplaatst worden. Deze bergingen moeten in het pand geïntegreerd worden, de kap loopt dus ook door over eventuele bergruimte.



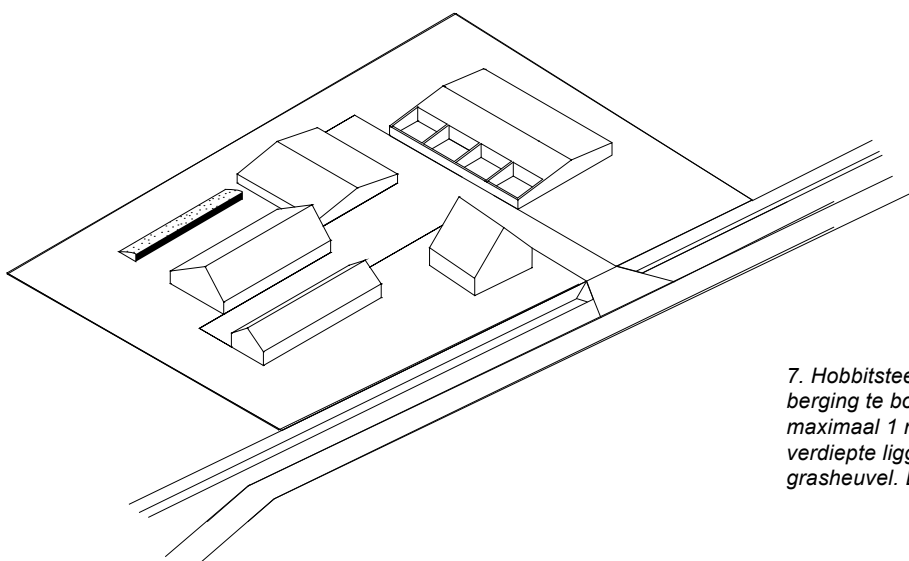
4. Middenin. In het blok kan een doorgang/pad gemaakt worden, waar intern een aantal berging aan geplaatst zijn.



5. In de parkeerschuur. In de parkeerschuur kan bergruimte gerealiseerd worden. Hiervoor moet dan extra ruimte in de parkeerschuur gereserveerd worden. Deze bergruimte kan collectief, of individueel zijn. Ook kan onder de kap van de parkeerschuur bergruimte gerealiseerd worden, dit kan eventueel met een hellingbaan bereikbaar gemaakt worden.



6. In een losse schuur. Behalve een parkeerschuur kan er natuurlijk ook een losse schuur gebouwd worden om de bergingen in te plaatsen.

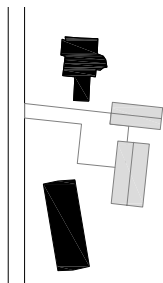


7. Hobbitstee. In de tuin is het onwenselijk om een losse berging te bouwen en erfafscheidingen zijn bij voorkeur maximaal 1 meter hoog. Gedacht kan worden aan een verdiepte ligging van bergruimte, bijvoorbeeld onder een grasheuvel. Deze steekt maar 1 meter boven maaiveld uit.



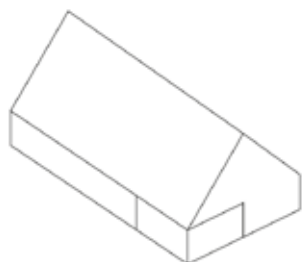
Referentiebeelden bergruimte

Er mag binnen de wettelijke regels vergunningsvrij een aanbouw of bijgebouw gerealiseerd worden. In Veghels buiten is de ambitie om dit zoveel mogelijk te vermijden. Het is de uitdaging aan bouwers om op voorhand al zoveel mogelijk rekening te houden met een toekomstige uitbreidingswens. Mochten er toch aanbouwen of bijgebouwen gerealiseerd worden, is het wenselijk dit zoveel mogelijk in dezelfde stijl als de hoofdwoning te doen en de hoofdvorm van de hoofdwoning zo min mogelijk aan te tasten.



Schuren en bijgebouwen (licht grijze vlakken)

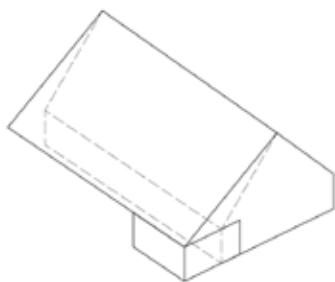
Er zijn een aantal uitgangspunten geschetst om vergunningsvrije bouwwerken die niet passen bij de visie voor Veghels buiten zo veel mogelijk te vermijden.



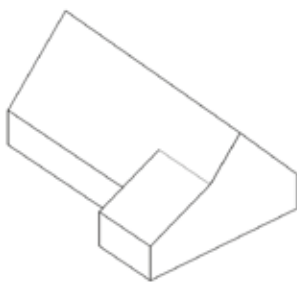
Bij voorkeur zoveel mogelijk (over)ruimte binnen de woning, behoefte aan bijgebouwen zo min mogelijk maken.



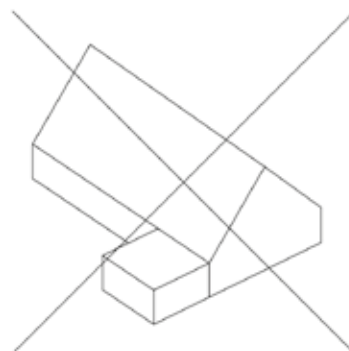
Referentiebeelden



Aanbouwen bij voorkeur onder doorgetrokken kap woning.



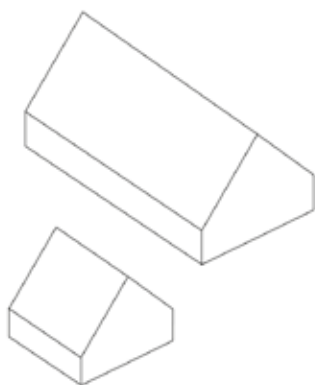
Aanbouwen onder slepend dakvlak woning.



Vermijden van "aangeplakte" aanbouwen.



Referentiebeelden



Als er bijgebouwen gerealiseerd worden, bij voorkeur in dezelfde stijl als de woning.



Niet afwijken van de rechthoekige vorm van de woning, een aanbouw moet ondergeschikt zijn aan de massa. Grote aanbouwen los halen als de hoofdvorm te veel aangetast wordt.



Referentiebeelden



Referentiebeelden - aanbouw moet ondergeschikt zijn aan de massa.

Schuilgelegenheden voor dieren

In het agrarische gebied mogen schuilgelegenheden voor dieren gerealiseerd worden, uitsluitend bedoeld voor het hobbymatig houden van dieren. Uitgangspunt hierbij is dat deze gebouwtjes van hout zijn (ook in een natuurlijk houtkleur), maximaal 3m. hoog en een oppervlakte van maximaal 15 m² per schuilgelegenheid. Het gebouwtje is minimaal aan één zijde open.



Referentiebeelden

Pergola's en luifels

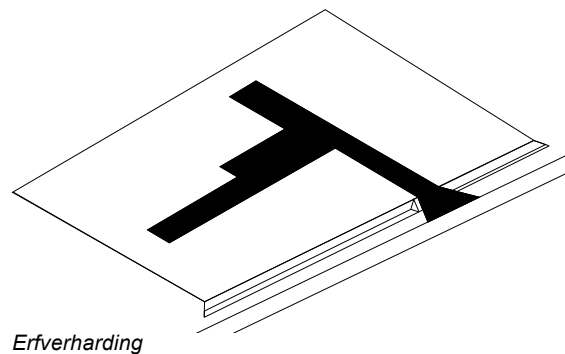
Vergunningsvrij mogen ook pergola's en luifels aangebracht worden. De wens is om bij het aanbrengen van een pergola of luifel dit te laten aansluiten bij de stijl van Veghels buiten en zo mogelijk onderdeel te maken van de architectuur.



Referentiebeelden

7.4 Beeldkwaliteit buitenruimte

Het verhardingsvlak van het erf is een gezamenlijke ruimte. Het wordt gezamenlijk beheerd. Het verhardingsoppervlak van het erf bestaat uit één materiaal, zonder rijwegmarkering. Het materiaal kan een halfverharding of een klinker (gebakken geen beton) verharding zijn. Bij een klinkerbestrating wordt één straatpatroon toegepast op het totale oppervlak. Langs de randen van het ervlak kan een strook van maximaal 1,5m worden toegewezen. Deze strook kan een molgoot zijn of een informele strook waar potten, bankjes of een geveltuin is opgenomen. De ruimte langs de gevel daagt uit tot informeel gebruikt en is ingericht als informele zone tussen woning en ervlak. Aan de randen van het vlak kan tevens een molgoot worden aangebracht. Het straatpatroon sluit aan bij Brabantse landelijke stijl. De kleur van de klinker sluit aan bij de gebruikte baksteen kleur in de bebouwing, zie kleurschema voor de mogelijke opties en het referentiebeeld van de steen die inmiddels gekozen is voor de erven.



Erfverharding



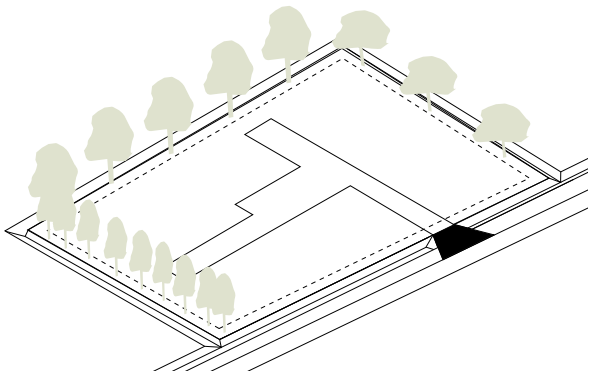
Referentiebeelden



Kleurschema erfverharding

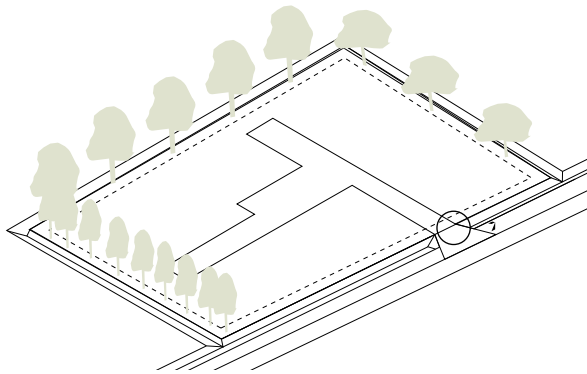


Gekozen steen erfverharding



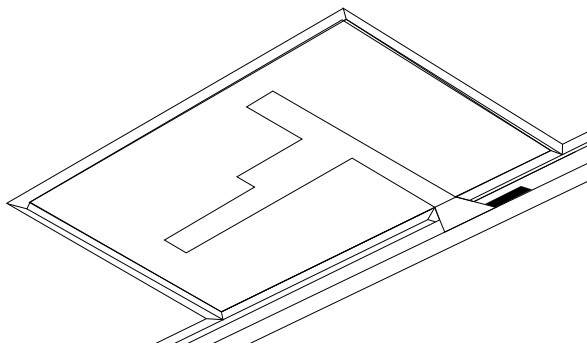
Inrit erf

Het materiaal komt overeen met de erfverharding (halfverharding of gebakken klinkers)- geen opsluitband - zie detail LIOR (bijlage).



Drukrioolunit

De drukrioolunit voor de drukriolering staat aan de rand van het erf bij de inrit en direct grenzend aan openbaar gebied. De drukrioolunit dient vanaf het erf te benaderen zijn voor onderhoud. Als de afstand tussen de verste voordeur in de ontwikkelingsvlek meer bedraagt dan 75m dan dient de drukrioolunit op een locatie te worden geplaatst direct grenzend aan een wand van de parkeerschuur waarbij de besturingskast wordt opgenomen in de wand van de parkeerschuur.



Afvalcontainer opstelplaats

Er wordt langs de openbare weg een ruimte gereserveerd van 50x50cm per woning- de ruimte wordt voorzien van klinkers, halfverharding, grasklinkers of een verstevigde berm - zie detail LIOR



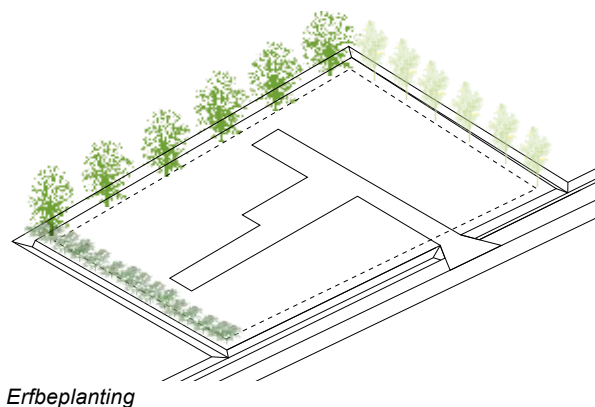
Inrit aansluiting op openbare weg klinkers of halfverharding



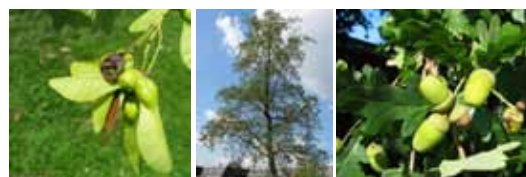
Drukrioolunit

Erfbeplanting

Elk erf heeft erfbeplanting rondom aan de binnenzijde van de greppel. De erfbeplanting bestaat uit inheemse soorten. Per grensrichting van het erf wordt één soort toegepast. Elke grensrichting van het erf heeft een eigen boomsoort. Daarmee ontstaat er variatie in boomsoorten per grensrichting. De beplanting kan variëren tussen een haag, heesters, bomenrij, boomsingel of houtwal. De beplanting kan variëren in hoogte en mate van transparantie. De variatie ondersteunt het gevarieerde en gefragmenteerde karakter van het huidige landschap.



Inheemse soorten:



esdoorn

els

eik



berk

haagbeuk

kornoeljtje



mispel

meidoorn

sleedoorn



brem

kardinaalsmuts

beuk



es

liguster

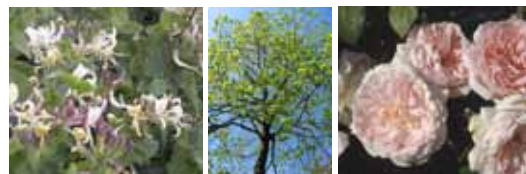
appel



kers

peer

ribes



kamperfoelie

iep

roos



wilg

sneeuwbal

braam

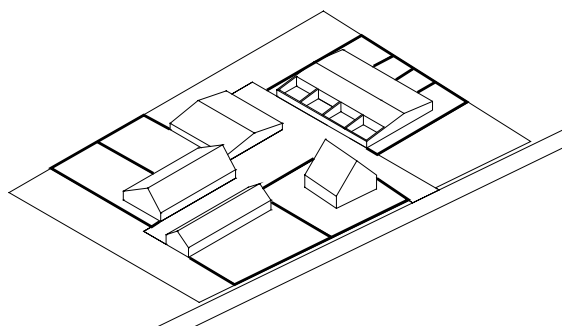


vlier

lijsterbes

Erfscheiding

Alle erfafscheidingen zijn groen van karakter. De groene erfafscheidingen bestaan uit hagen of eenvoudige hekwerken, begroeid met klimplanten. Het hekwerk is bij de begroeide hekwerken niet meer zichtbaar. Het groene karakter van de erfscheiding is vanaf oplevering gewaarborgd. De hoogte van de groene erfscheiding is aan de landschapszijde onbepaald. De erfscheidingen tussen de woningen zijn tevens groen van karakter. De kavelscheidende bouwmuur mag doorlopen in het verlengde van het dakvlak. Deze scheiding is in hetzelfde materiaal als de gevel uitgevoerd en is maximaal 2,5 m lang. De scheiding mag ook in de vorm van een haag worden uitgevoerd. Grenzend aan de openbare ruimte worden bij voorkeur lage hagen tot ca. 80 cm hoog toegepast. Geen grondwallen toepassen.



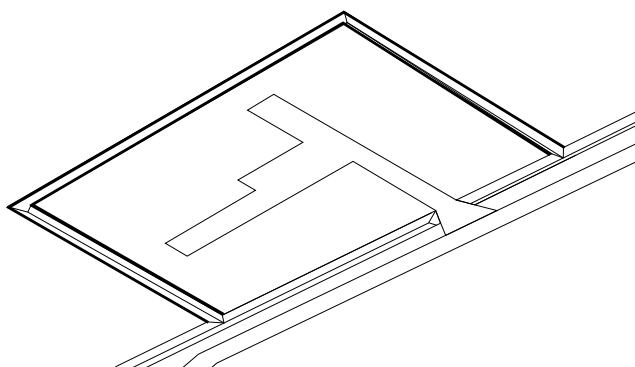
Erfscheiding



Referentiebeelden

Hemelwaterafvoer

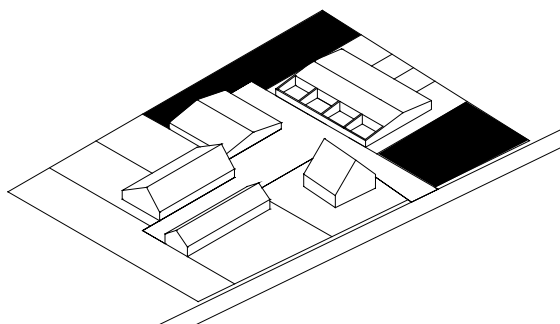
Al het regenwater dat valt binnen de ontwikkelingsvlek dient binnen de locatie te worden opgevangen en verwerkt. Dit door een combinatie van opvangen, bergen en infiltreren. Hiertoe dient een systeem te worden toegepast van inzameling, transport, berging en infiltratie. Aangetoond dient te worden dat dit systeem voldoende capaciteit heeft voor de gehele ontwikkelingsvlek. In ieder geval dient rondom de gehele ontwikkelingsvlek een berginggreppel gemaakt te worden. Dit met uitzondering van die kanten waar reeds een watergang/greppel aanwezig is. Voor de berging mag alleen uitgegaan worden van de nieuw aan te leggen greppel. Deze greppel dient aangesloten te worden op de dichtstbijzijnde watergang. Locaties van de greppels en de bestaande watergangen staan weergegeven in paragraaf 6.5 Watergangen. De greppel dient tevens als afscheiding tussen het omliggend gebied en de ontwikkelingsvlek.



Greppel

Collectief Groen

Als er overruimte is en het is wenselijk, kan er een collectieve tuin gerealiseerd worden. Deze tuin kan naar wens van de bewoners worden ingericht. De inrichting is geïnspireerd op het boeren erf. De collectieve buitenruimte kan bijvoorbeeld worden ingericht als groententuin, kruidentuin, bloementuin of boomgaard. Een speelvoorziening behoort ook tot de mogelijkheden. Ook het spelthema is gebaseerd op spelen op het boeren erf. De collectieve tuin wordt beheerd door de bewoners.



Collectief groen



Referentiebeelden









Bijlage I:

Leidraad Inrichting Openbare Ruimte (LIOR) Oude Ontginning

Inhoudsopgave

Inleiding	86
00 Algemeen	87
010 normen en regelgeving	
020 Werkgrenzen	
030 Vormgeving	
040 Inpassing	
050 Beschikbaarheid	
060 Onderhoudbaarheid	
070 Veiligheid	
080 Uitvoeringseisen	
11 Groene mal	89
100 Wegen	
100 Algemeen	
110 Verhardingen	
200 Kunstwerken	
210 Duikers	
300 Waterhuishouding	
300 Algemeen	
400 Ondergrondse Infra	
410 Riolering	
411 Drukriolering	
420 Nutsvoorzieningen	
421 Nieuwe nutsvoorzieningen	
422 Bestaande nutsvoorzieningen	
500 Inrichting Openbare Ruimte	
510 Verlichting	
540 Bebording	
550 Gemeenschappelijk groen	
12 Ontwikkelingsvlekken	94
100 Wegen	
100 Algemeen	
110 Verhardingen	
120 Parkeren	
130 Opstelplaats afvalcontainers	
200 Kunstwerken	
210 Duikers	
300 Waterhuishouding	
300 Algemeen	
310 Centrale berging	
311 Zaksloot	
320 Decentrale berging (perceelsniveau)	
321 Infiltratie	
330 Oppervlakkig afvoer hemelwater	
400 Ondergrondse Infra	
410 Riolering	
411 Drukriolering	
412 Vrij verval	
420 Nutsvoorzieningen	
421 Nieuwe nutsvoorzieningen	
422 Bestaande nutsvoorzieningen	
500 Inrichting Openbare Ruimte	
510 Verlichting	
520 Wegmeubilair	
530 Verblijfsruimte	
531 Afscheidingen	
550 Gemeenschappelijk groen	
560 Speelvoorzieningen	
Beheer en Onderhoud	103
Toetsing	103
Overzicht wettelijke normen en richtlijnen (zie 00E010.02)	104
Voorbeelddetails	105

1 Inleiding

Voor u ligt de LIOR Oude Ontginning. LIOR staat voor: Leidraad inrichting Openbare Ruimte. Dit document maakt deel uit van het Kwaliteitshandboek Oude Ontginning. Samen vormen ze het pakket eisen, randvoorwaarden en praktische adviezen voor de verdere uitwerking tot en met de uiteindelijke realisatie van de ontwikkelvlekken in de Oude Ontginning, Veghels Buiten.

Bij het indienen van een plan dient het minimaal te voldoen aan de gestelde eisen in deze LIOR. De adviezen en de voorbeelddetails dienen daarbij als leidraad. Als sprake is van een eis dan zijn andere oplossingen mogelijk maar dienen minimaal gelijkwaardig te zijn wat betreft de geëiste functionaliteit en kwaliteit. Vanzelfsprekend dient het plan te voldoen aan de beeldkwaliteit wat betreft inrichting, materialisatie etc. zoals opgenomen in het Kwaliteitshandboek en het bestemmingsplan.

De adviezen zijn bedoeld om aan te geven wat ons inziens een goede oplossing is om een ro-buuste, veilige en onderhoudsvriendelijke inrichting te maken. Ook hier zijn andere oplossingen mogelijk. Geadviseerd wordt om, indien afwijkende oplossingen toegepast worden, gelijkwaardigheid in de geëiste functionaliteit en kwaliteit na te streven. Als kwalitatief mindere oplossingen worden gekozen, dan kan de onderhoudsbehoefte daardoor groter zijn met de daarbij behorende financiële gevolgen of er kunnen ongewenste en misschien wel gevaarlijke situaties ontstaan. Hierbij is het goed te vermelden dat de eigenaar als beheerder ook verantwoordelijk is als door gevaarlijke situaties er schade en/of letsel ontstaat.

Leeswijzer

In deze LIOR staan zowel de eisen die gelden voor geheel Veghels Buiten (hoofdstuk 00), als de eisen en adviezen die alleen voor de Oude Ontginning gelden (hoofdstuk 11 en 12). In hoofdstuk 11 staan de eisen en adviezen voor de groene mal en in hoofdstuk 12 die voor de ontwikkelvlekken. De eisen en adviezen voor de groene mal zijn primair bedoeld voor de gemeente Veghel die hier de werkzaamheden zal (laten) uitvoeren. De eisen voor de ontwikkelingsvlekken zijn primair voor de initiatiefnemers (aangeduid met "u") die potentiële vlekken willen ontwikkelen. Voor een goed inzicht zijn in deze LIOR beide onderdelen van de Oude Ontginningen opgenomen.

Om een onderscheid te maken in eisen en adviezen worden de eisen voorzien van een hoofdletter E en adviezen krijgen een hoofdletter A.

De LIOR wordt afgesloten met een gedeelte over beheer & onderhoud en de wijze waarop toetsing aan hetgeen gesteld in de LIOR plaatsvindt.

Voor vragen en opmerkingen kan men zich te allen tijde melden bij de bekende contactpersoon bij de gemeente Veghel.

00 Algemeen

000 Algemeen

De op dit niveau geformuleerde eisen zijn van toepassing op het gehele werk, op alle niveaus.

010 normen en regelgeving

Eisen	
00E010.01	Eisen welke voortkomen uit vergunningaanvragen, ontheffingen en daaraan gerelateerde onderzoeken, zijn van toepassing op het werk. Aanvragen van de vergunningen, ontheffingen en alle daaraan gerelateerde onderzoeken dienen door en ten laste van de ontwikkelaar te worden uitgevoerd.
00E010.02	Het werk moet voldoen aan de vigerende Wettelijke normen en richtlijnen zoals vermeld in de bijlagen, zoals die 3 maanden voor het indienen van het inrichtingsplan luiden. Deze bijlagen zijn in te zien bij de gemeente Veghel.
00E010.03	Het werk moet voldoen aan de eisen en ambities die zijn opgenomen in het Regionaal Convenant Duurzaam Bouwen. Het regionaal Convenant Duurzaam Bouwen is te vinden op www.dubo.rmb.nl
00E010.04	Het werk moet passen binnen het toetsingskader uit het Besluit-MER.

020 Werkgrenzen

Eisen	
00E020.01	De begrenzing van de ontwikkelvlekken (zoals opgenomen in het bestemmingsplan) dient gelijk te zijn aan de boveninsteek van de aan te leggen zaksloot (nodig voor realisatie berging hemelwater) gezien vanuit de ontwikkelvlek. De werkgrens ligt maximaal 1m buiten de aan te leggen zaksloot met een maximum van 5m uit de grens van de ontwikkelvlek conform bestemmingsplan. De zaksloot ligt dus geheel buiten de grens van de ontwikkelvlek conform bestemmingsplan.

030 Vormgeving

Eisen	
00E030.01	De vormgeving dient te voldoen aan hetgeen gesteld in het Kwaliteitshandboek Oude Ontginning waarmee deze LIOR een onlosmakelijk geheel vormt.

040 Inpassing

Eisen	
00E040.01	Het werk moet integraal functioneren, wat inhoudt dat alle objecten op elkaar en de directe omgeving zijn afgestemd.
00E040.02	De toe te passen materialen moeten aansluiten bij de bestaande materialen.
00E040.03	De infrastructuur moet zowel in horizontale als verticale zin vloeiend aansluiten op aansluitende infrastructuur buiten de werkgrenzen.
00E040.04	Bestaande en blijvende terreinen en objecten dienen bij oplevering in ten minste dezelfde conditie en functie te zijn als bij start van de realisatie. Hiertoe dient de ontwikkelaar voor aanvang van de werkzaamheden bij de gemeente Veghel een rapportage aan te leveren waarin de bestaande toestand is vastgelegd door middel van foto's en bijbehorende omschrijvingen. Pas na indiening van deze rapportage mag begonnen worden met de werkzaamheden.
00E040.05	De ontwikkeling moet zodanig in de bestaande situatie worden ingepast, dat door de aanleg ervan geen (water-) overlast kan ontstaan bij derden.
00E040.06	De te hanteren aanlegpeilen dienen te worden gebaseerd op de gemiddeld hoogste grondwaterstand zoals die ter plaatse van de ontwikkelvlek geldt. Deze GHG kan worden verkregen bij de gemeente Veghel. Indien een nauwkeuriger bepaalde GHG benodigd is dan dient deze door de ontwikkelaar via nader bodemonderzoek te worden bepaald. De aanlegpeilen dienen bij de bouwaanvraag te worden overhandigd inclusief onderliggende rapportages/onderzoeken

050 Beschikbaarheid

Eisen	
00E050.01	De opleverdatum van de ontwikkelingsvlek is gelijk aan de datum waarop de gereedmelding in het kader van de bouwvergunning bij de gemeente is binnengekomen.

060 Onderhoudbaarheid

Eisen	
00E060.01	Het werk moet goed, duurzaam en veilig kunnen worden beheerd met daarbij minimale overlast voor de gebruiker(s).

070 Veiligheid

Eisen	
00E070.01	Het aan te leggen werk moet fysiek en sociaal veilig zijn.
00E070.02	De functies van het aan te leggen werk moeten de (verkeers-)veiligheid van de gebruikers en de omgeving waarborgen.
00E070.03	Het aan te leggen werk moet duurzaam veilig zijn voor alle (weg)gebruikers.

080 Uitvoeringseisen

Eisen	
00E080.01	Hinder voor de omgeving tijdens de uitvoering dient geminimaliseerd te worden.
00E080.02	Geluidsoverlast voor de omgeving moet worden geminimaliseerd.
00E080.03	De het werk kruisende (ondergrondse) infrastructuur dient zoveel mogelijk in stand te worden gehouden en te allen tijde te blijven functioneren. Dit tenzij met de betreffende eigenaar van de kruisende (ondergrondse) infrastructuur een andere afspraak is gemaakt.
00E080.04	Lichthinder naar de omgeving moet worden geminimaliseerd.
00E080.05	Milieuschade ten gevolge van het werk moet worden geminimaliseerd.
00E080.06	Er dient geen vervuiling van oppervlaktewater en/of de bodem plaats te vinden.
00E080.07	Er dient voldaan te worden aan de voorschriften en adviezen voor het werken nabij te handhaven bomen, zoals weergegeven in de uitgave "Boombescherming op bouwlocaties" van de Vereniging Stadswerk Nederland.
00E080.08	Er dient rekening te worden gehouden met de Algemene Plaatselijke Verordening (APV).
00E080.09	Ten behoeve van de uitvoering dient een werkplan te worden opgesteld welke met de gemeente dient te worden kortgesloten. Dit plan dient te zijn verdeeld in een bouwrijpmaken gedeelte en een woonrijpmaken gedeelte. In het plan moet minimaal zijn opgenomen: Bouwvolgorde, grondstromen, benodigde verkeersmaatregelen en wegafzettingen.

11 Groene mal

100 Wegen

100 Algemeen

Eisen/ Adviezen	
11E100.01	De wegen, fiets- en wandelpaden dienen te worden ontworpen en aangelegd conform de voorschriften, richtlijnen, aanbevelingen, suggesties en mogelijkheden uit de ASVV 2004 (CROW).
11E100.02	De wegen dienen te worden ontworpen en aangelegd met de volgende criteria: • Erftoegangsweg type II • Maximum snelheid 30 km/uur • één rijbaan voor gemengd verkeer • Gelijkwaardige kruispunten zonder snelheidsbeperkende maatregelen.
11E100.03	Alle verhardingen dienen zowel in horizontale als verticale zin vloeiend op elkaar en de omgeving aan te sluiten.
11E100.04	Voor de wegopbouw dient een verhardingsadvies te worden opgesteld. De wegopbouw dient conform dit advies te worden uitgevoerd. De benodigde parameters voor het verhardingsadvies dienen te worden verkregen bij de gemeente Veghel (verkeersintensiteit, percentage vrachtverkeer). Het bodemonderzoek dient door de opsteller van het verhardingsadvies te worden uitgevoerd.
11E100.05	Voor de toegangen en bochtstralen dient als ontwerpvoertuig te worden aangehouden een truck met oplegger.
11E100.06	Het afschot van de verhardingen dient aan de volgende eisen te voldoen: • Haaks op de rijrichting dient het afschot minimaal 1:40 en maximaal 1:50 te zijn. • Indien afwatering rechtstreeks op de berm mogelijk is behoeven geen molgoten aangelegd te worden, indien directe afwatering niet mogelijk, bijvoorbeeld als hierdoor overlast ontstaat op het aangrenzende perceel dan dienen molgoten te worden toegepast waarmee het hemelwater wordt afgeleid naar een locatie waar deze zonder overlast verwerkt kan worden. • In de lengterichting van de molgoot dient het gemiddelde afschot 1:300 te zijn; minimaal 1:500 en maximaal 1:100. • In de lengterichting van de rijbaan dient het maximale hoogteverschil van de molgoot, gemeten vanaf het hoogste punt tot aan de kolk /lozingspunt niet meer dan 0,05 m te bedragen.
11E100.07	Het lengteprofiel dient het bestaande maaiveld te volgen waarbij uitgegaan moet worden van een gemiddelde hoogte gemeten over 50m. Lengtehelling mag niet meer bedragen dan 1:100. De wegkant dient boven het bestaande maaiveld te liggen.
11E100.13	Het werk moet duurzaam worden ontworpen en uitgevoerd. Hierbij zoveel mogelijk gebruik maken van duurzame oplossingen zoals daar zijn: hergebruik materiaal.
11E100.14	Objecten (onderdelen van het gehele werk) moeten onderhoudsarm worden ontworpen.

110 Verhardingen

Eisen / Adviezen	
11E110.01	De verharding dient te bestaan uit een asfaltverharding voor de wegen en een asfaltverharding of betonverharding voor de fietspaden. De wandelpaden worden uitgevoerd in een halfverharding. De uitstraling (kleur) van de fiets- en wandelpaden dient gelijk te zijn. De kleur dient overeen te komen met een afstrooilaag van geel-grijze graniet.
11E110.02	<i>Wegopbouw asfaltverharding (erftoegangsweg):</i> • De asfalt verharding dient minimaal te bestaan uit drie lagen, te weten: ◦ Deklaag (SURF) ◦ Tussenlaag (BIND) ◦ Onderlaag (BASE) • De fundering dient te bestaan uit een puinfundering met een minimale dikte van 0,25m • 300 mm zand voor zandbed • De onderzijde van de puinfundering dient minimaal 0,30 m boven GHG te liggen.

11E110.03	<i>Wegopbouw asfaltverharding (fietspad-voetpad):</i> • Asfalt verharding dient minimaal te bestaan uit twee lagen, te weten: ◦ Tussenlaag (BIND) ◦ Onderlaag (BASE) • De asfaltverharding dient te worden voorzien van een slijtlaag van geel/grijze graniet in de gradatie 3-7 • De fundering dient te bestaan uit een puinfundering met een minimale dikte van 0,25m • 350 mm zand voor zandbed • De onderzijde van de puinfundering dient minimaal 0,30 m boven GHG te liggen.
11E110.04	<i>Wegopbouw betonverharding (fietspad-voetpad):</i> • Beton verharding dient te bestaan uit één laag van minimaal 0,2m en voorzien van de benodigde krimpvoegen. • De betonverharding dient bij de krimpvoegen te worden verdeuveld. • De betonverharding dient te worden voorzien van een slijtlaag van geel/grijze graniet in de gradatie 3-7 • De fundering dient te bestaan uit een zandbed bestaande uit minimaal 0,50m zand voor zandbed • De onderzijde van de betonverhardingen dient minimaal 0,50 m boven GHG te liggen.
11E110.05	<i>Wegopbouw halfverharding (wandelpad):</i> • De fundering dient minimaal te bestaan uit een zandbed met een dikte van 400mm en menggranulaat 4/32 met een dikte van 250 mm. • De halfverharding dient een minimale dikte te hebben van 80 mm. • De onderzijde van de halfverharding dient minimaal 0,65 m boven GHG te liggen. • De typen halfverharding die zijn toegestaan zijn gebroken grind, Grauwacke en Gres d'Hautrage.
11E110.06	<i>Kantopsluiting:</i> • De kantopsluiting langs de asfaltverharding bestaat uit een getrapte beëindiging. • De breedte van de trappen is gelijk aan de dikte van de toe te passen asfaltlagen • in binnenbochten dient een bochtverbreding/kantopsluiting te worden toegepast van grasbetonstenen met een vlakke bovenzijde, minimale dikte 120 mm, of gelijkwaardig De grasbetonstenen dienen te worden aangebracht op een straatlaag (dikte min. 50 mm), en te worden voorzien van een fundering van menggranulaat 4/32 (dikte 250 mm), of gelijkwaardig.
11E110.07	<i>Aansluiting bestaande / nieuwe weg</i> • Wanneer een nieuwe weg asfalt wordt aangesloten op een bestaande asfaltweg, dan dient de bestaande asfaltweg te worden ingefreesd. Maatvoering van de trappen: ◦ Deklaag (SURF): diepte gelijk aan dikte aan te sluiten SURF, breedte 1,5m ◦ Tussenlaag (BIND): diepte gelijk aan dikte aan te sluiten BIND, breedte 1,0m ◦ Onderlaag (BASE): diepte gelijk aan dikte aan te sluiten BASE, breedte 0,5m
Voorbeelddetails	
11E110.01-1	<i>Wegopbouw erftoegangswegen, fiets- en wandelpaden</i>
11E110.06-1	<i>Kantopsluiting erftoegangswegen, fiets- en wandelpaden</i>
11E110.07-1	<i>Aansluiting erftoegangswegen, fiets- en wandelpaden op bestaande / nieuwe wegen</i>

200 Kunstwerken

210 Duikers

Eisen / Adviezen	
11E210.01	<i>Duiker in sloten/watergangen ter plaatse van kruisende wegen</i> Wanneer aan te leggen wegen een sloot kruisen, dan dient in de sloot een dam met een duiker te worden aangebracht. De volgende eisen zijn hierop van toepassing: • De duiker dient een betonnen duiker te zijn, met een diameter van minimaal 0,50m; • De duiker mag een maximale lengte hebben van 12m; • De uiteinden van de duiker moeten zijn gemaakt van taludbuizen met een afschuining van 1:1,5; • De bodem van de buis dient op gelijke hoogte te liggen met de bodem van de bestaande, opgeschoonde, watergang; • De aanleg van een dam met duiker dient te gebeuren onder ontheffing op de keur. Voorwaarden uit de keur of aanvullende bepalingen uit de ontheffing daarop, gaan boven hetgeen in deze LIOR gesteld.
11E210.02	De benodigde diameter van de duiker dient berekend te worden door of namens de initiatiefnemer. De duiker mag de waterafvoer van de bestaande sloot niet belemmeren. De benodigde afvoergegevens van de sloten zijn beschikbaar bij het waterschap.
Voorbeelddetails	
11E210.01-1	Duiker in sloten/watergangen ter plaatse van kruisende wegen

300 Waterhuishouding

300 Algemeen

Eisen / Adviezen	
11E300.01	Voor de hemelwaterafvoer moet worden uitgegaan van via het oppervlak afvoeren. De wegen, fietspaden en wandelpaden dienen onder afschot te worden aangelegd.
11E300.02	Langs de wegen, fietspaden en wandelpaden dienen aan één of beide zijden, afhankelijk of éénzijdig of tweezijdig wordt afgewaterd, een zaksloot of greppel te worden aangelegd. Afmetingen hiervan zijn minimaal: • Taluds 1:1 • Diepte 0,5m • Bodembreedte 0,5m Bermbreedte tussen kant verharding en insteek sloot is minimaal 1,0m. Door middel van een berekening dient aangetoond te worden dat de minimale maten voldoen. Indien dit het niet het geval is dan dienen de afmetingen vergroot te worden conform berekening
Voorbeelddetails	
11E300.01-1	Principe profiel

400 Ondergrondse Infra

410 Riolering

411 Drukriolering

Eisen / Adviezen	
11E411.01	Aanleg en beheer van de drukriolering gebeurt door gemeente Veghel. De persleiding wordt in de berm gelegd met een minimale dekking van 0,70m. De dekking op de buis bedraagt bij voorkeur 0,70m.

420 Nutsvoorzieningen

421 Nieuwe nutsvoorzieningen

Eisen / Adviezen	
11E421.01	De aan te leggen nuts voorzieningen dienen aan de volgende eisen te voldoen: • Indien er CAI, telefoon, Laagspanning en OV-kabels worden aangelegd, dan dienen deze te worden aangelegd op een diepte van 0,60m; • Indien er middenspanning- en signaalkabels worden aangelegd, dan dienen deze te worden aangelegd op een diepte van 0,90m; • De waterleiding dient te worden aangelegd op een diepte van 1,10m; • De gasleiding wordt aangelegd met een dekking van 0,90m; • De kabels en leidingen dienen –gezien vanaf de perceelsgrens- in de volgende volgorde te liggen; CAI – Telefoon – electra – waterleiding, op de volgende onderlinge afstanden; perceelsgrens – 0,50m – CAI - 0,25 - Telefoon – 0,40 - electra – 0,30 - waterleiding 0,25 – gasleiding.
Voorbeelddetails	
11E421.01-1	<i>Profiel kabels en leidingen</i>

422 Bestaande nutsvoorzieningen

Eisen / Adviezen	
11E422.01	Eventuele aanwezige kabels en / of leidingen, die hun functie verliezen, dienen te worden verwijderd in overleg met de oorspronkelijke eigenaar.

500 Inrichting Openbare Ruimte

510 Verlichting

Eisen / Adviezen	
11E510.01	De verlichting dient te worden aangebracht conform een door of namens de ontwikkelaar op te stellen verlichtingsberekening inclusief plaatsingsschema. De verlichtingsberekening dient te voldoen aan de eisen gesteld in de in bijlage 1 genoemde normen en richtlijnen.
11E510.02	Het lichttechnisch ontwerp van het bovengrondse deel moet voldoen aan het “Beleidsplan Openbare Verlichting Gemeente Veghel” gedateerd 28 maart 2003, opgesteld door Nobra Technisch Adviesbureau B.V. te Schijndel.
11E510.03	De verlichting dient te voldoen aan de criteria, zoals die vermeld zijn in de laatste versie van het rapport “Criteria voor duurzaam inkopen van Openbare Verlichting (OVL)” van SenterNovem (vastgesteld d.d. 28 juli 2009). Het type, de kleur en de materialisatie dient conform het Kwaliteitshandboek te zijn.
11E510.04	De lichtmasten dienen minimaal 0,25 m vanaf de kant van de weg geplaatst te worden.

540 Bebording

Eisen / Adviezen	
11E540.01	Bij het bepalen van de locaties van bebording dient rekening gehouden te worden met de verkeersveiligheid.
11E540.02	Het plaatsen van de verkeersborden dient overeenkomstig te zijn aan de eisen gesteld in het RVV (reglement Verkeersregels en verkeerstekens).
11E540.02	De bebording dient te worden aangebracht conform een goedgekeurd bebordingsplan dat onderdeel uitmaakt van de bouw aanvraag.
11E540.03	Het type en uiterlijk van de bebording dient te voldoen aan het gestelde in de RVV, en dient minimaal aan de volgende eisen te voldoen: • Retroreflecterende klasse 2 • Afmetingen en typen bebording volgens type voor Erftoegangsweg type II
11E540.04	Borden indien mogelijk combineren zodat er zo weinig mogelijk palen nodig zijn.

550 Gemeenschappelijk groen

Eisen / Adviezen	
11E550.01	Ter voorkoming van problemen met wortelopdruk dient de minimale afstand van bomen in het openbaar gebied tot de aanliggende verharding te zijn: • Boom 1e grootte: 2,5 meter • Boom 2e grootte: 2,0 meter • Boom 3e grootte: 1,5 meter • Boom 4e grootte: 1,0 meter • Vormboom: 2,0 meter Boomspiegels zijn hiervan uitgezonderd.
11E550.02	Te planten bomen plaatsen in een daarvoor geschikt gemaakt plantvak. Vullen van het plantvak met daarvoor geschikte grond. Plantvakken voor bomen in onverhard terrein dienen minimaal de volgende maatvoering te hebben (b x l x h): • Boom 1e grootte: 2,5 x 2,5 x 1,5 meter • Boom 2e grootte: 2,0 x 2,0 x 1,25 meter • Boom 3e grootte: 1,5 x 1,5 x 1,0 meter • Boom 4e grootte: 1,0 x 1,0 x 0,75 meter
11E550.03	Bij het planten van een boom dienen de volgende bijbehorende materialen te worden gebruikt: • stuks boompalen, diameter 160mm, lang 2,0m • 2 stuks boomband voorzien van gegalaniseerd versterkingsband • 1 stuks drainagebuis ø 100mm, geribbeld omhuld met kokosvezel
Voorbeelddetails	
11E550.01-1	<i>Boomvak</i>

12 Ontwikkelingsvlekken

100 Wegen

100 Algemeen

Eisen/ Adviezen	
12E100.01	De wegen (erven) dienen te worden ontworpen en aangelegd met de volgende criteria: • Woonerf • Maximum snelheid 30 stapvoets • één rijbaan voor gemengd verkeer • Geen aparte fiets- / voetgangersvoorzieningen • Gelijkwaardige kruispunten zonder snelheidsbeperkende maatregelen.
12E100.02	Alle verhardingen dienen zowel in horizontale als verticale zin vloeiend op elkaar en de omgeving aan te sluiten.
12E100.03	Voor de toegang dient als ontwerpvoertuig te worden aangehouden een brandweervoertuig
12A100.01	De wegen dienen te worden ontworpen en aangelegd conform de voorschriften, richtlijnen, aanbevelingen, suggesties en mogelijkheden uit de ASVV 2004 (CROW).
12A100.02	Voor de wegoopbouw dient minimaal een gelijkwaardige constructie zoals aangegeven in de voorbeelddetails te worden aangehouden
12A100.03	Het afschot van de verhardingen dient aan de volgende eisen te voldoen: • Haaks op de rijrichting dient het afschot minimaal 1:40 en maximaal 1:50 te zijn; • Indien afwatering rechtstreeks op de berm mogelijk is hoeven geen molgoten aangelegd te worden, indien directe afwatering niet mogelijk, bijvoorbeeld als hierdoor overlast ontstaat op het aangrenzende perceel dan dienen molgoten te worden toegepast waarmee het hemelwater wordt afgeleid naar een locatie waar deze zonder overlast verwerkt kan worden. • In de lengterichting van de molgoot dient het gemiddelde afschot 1:300 te zijn; minimaal 1:500 en maximaal 1:100; • In de lengterichting van de rijbaan dient het maximale hoogteverschil van de molgoot, gemeten vanaf het hoogste punt tot aan de kolk /lozingspunt niet meer dan 0,05 m te bedragen.

110 Verhardingen

Eisen / Adviezen	
12E110.01	De verharding van het erf dient te bestaan uit een elementenverharding of een halfverharding.
12E110.02	<i>Wegopbouw elementenverharding:</i> • De onderzijde van de verhardingselementen dient minimaal 0,65 m boven GHG te liggen; • De elementen dienen te bestaan uit gebakken materiaal of natuursteen
12E110.03	<i>Aansluiting bestaande / nieuwe weg</i> Wanneer een nieuwe weg van half- of elementenverharding wordt aangesloten op een bestaande asfaltweg, dan dient de bestaande asfaltweg recht te worden afgezaagd.
12A110.01	<i>Wegopbouw elementenverharding:</i> • De totale fundering dient een minimale dikte te hebben van 0,65 m; • De funderingopbouw kan bestaan uit 50 mm straatzand, 250 mm menggranulaat en 400 mm zand voor zandbed of 700 mm zand voor zandbed; • De verhardingselementen dienen een minimale dikte te hebben van 80 mm.
12A110.02	<i>Wegopbouw halfverharding:</i> • De fundering dient minimaal te bestaan uit een zandbed met een dikte van 400mm en menggranulaat 4/32 met een dikte van 250 mm; • De halfverharding dient een minimale dikte te hebben van 80 mm; • De onderzijde van de halfverharding dient minimaal 0,65 m boven GHG te liggen; • De typen halfverharding die zijn toegestaan zijn gebroken grind, Grauwacke en Gres d'Hautrage.

12A110.03	Kantopsluiting: - De kantopsluiting van de half- of elementen verhardingen dient 0,03 m; onder de naastgelegen half- of elementen verharding te liggen; - De hoogte van de kantopsluiting dient minimaal 0,20 m te zijn; - De breedte van de kantopsluiting dient minimaal 0,10 m te zijn; - De kantopsluiting dient aangebracht te worden op een fundering van specie, en dient te worden voorzien van een steunrug van schraal beton.
Voorbeelddetails	
12A110.01-1	<i>Wegopbouw</i>
12E110.02-1	<i>Molgoot + uitstroomgeul</i>
12A110.03-1	<i>Kantopsluiting</i>
12E110.03-1	<i>Aansluiting wegen op bestaande / nieuwe wegen</i>

120 Parkeren

Eisen / Adviezen	
12A120.01	De parkeervakken dienen minimaal 2,5 x 5,0 m te zijn. Parkeervakken langs een erfafscheiding of muur dienen een breedte te hebben van 2,75 m. Indien langs een parkeervak obstakels (palen, lichtmasten, verkeersborden e.d.) staan dient het obstakel minimaal 0,15m van de rand parkeervak af te staan.
12A120.02	De toe te passen verharding in de parkeerschuur dient te bestaan uit een elementen verharding van gebakken materiaal of natuursteen.
12A120.03	De verhardingen binnen geheel overdekte parkeervoorzieningen dienen zonder afschot te worden aangelegd. Indien een gedeelte niet overdekt is dan dient de verharding onder afschot te worden aangelegd.
12A120.04	De verhardingen binnen overdekte parkeervoorzieningen dienen boven de ashoogte van de rijbaan te liggen
12A120.05	Overdekte parkeervoorzieningen dienen te worden voorzien van een of meerdere schroputjes, die worden aangesloten op de DWA-riolering.
Voorbeelddetails	
12A120.01-1	<i>Parkeervoorzieningen binnen Ontwikkelingsvlekken</i>

130 Opstelplaats afvalcontainers

Indien de opstelplaats op gemeentegrond wordt geplaatst dan dienen de onderstaande adviezen te worden gezien als eisen.

Eisen / Adviezen	
12A130.01	Wegopbouw opstelplaats afvalcontainers - De opstelplaats voor afvalcontainers dient te worden voorzien van grasbetontegels met een vlakke bovenzijde, minimale dikte 120 mm, of gelijkwaardig; - De verharding dient te worden aangebracht op een straatlaag (dikte min. 50 mm), en te worden voorzien van een fundering van menggranulaat 4/32 (dikte 250 mm), of gelijkwaardig.
12A130.02	Kantopsluiting opstelplaats afvalcontainers - De kantopsluiting van de opstelplaats voor afvalcontainers dient minimaal de afmetingen te hebben van een betonnen opsluitband 120x250x1000mm; - De kantopsluiting dient 0,03 m onder de naastgelegen half- of elementen verharding te liggen; - De kantopsluiting dient in de specie gesteld te worden, en te worden voorzien van een steunrug.
12A130.03	Indeling opstelplaats afvalcontainers - De afmetingen van de opstelplaats voor afvalcontainers dienen zodanig te zijn, dat de gekozen grasbetontegels niet gezaagd hoeven te worden; - De minimale breedte van de opstelplaats voor afvalcontainers is 1,50 m; - De minimale lengte van de opstelplaats is het aantal containers (= aantal woningen) vermenigvuldigd met 0,90 m; - De maximale afstand van een woning tot de opstelplaats is 75 meter.
Voorbeelddetails	
12A130.01-1	<i>Opstelplaats afvalcontainers</i>

200 Kunstwerken

210 Duikers

Eisen / Adviezen	
12E210.01	<i>Duiker toegangsdam</i> Wanneer aan te leggen wegen een sloot kruisen, dan dient in de sloot een dam met een duiker te worden aangebracht. De volgende eisen zijn hierop van toepassing: • De duiker dient een betonnen duiker te zijn, met een diameter van minimaal 0,50m; • De duiker mag een maximale lengte hebben van 12m; • De uiteinden van de duiker moeten zijn gemaakt van taludbuizen met een afschuining van 1:1,5; • De bodem van de buis dient op gelijke hoogte te liggen met de bodem van de bestaande, opgeschoonde, watergang; • De aanleg van een dam met duiker dient te gebeuren onder ontheffing op de keur; • Voorwaarden uit de keur of aanvullende bepalingen uit de ontheffing daarop, gaan boven hetgeen in deze LIOR gesteld.
12E210.02	De benodigde diameter van de duiker dient berekend te worden door of namens de ontwikkelaar. De duiker mag de waterafvoer van de bestaande sloot niet belemmeren. De benodigde afvoergegevens van de sloten zijn beschikbaar bij het waterschap.
Voorbeelddetails	
12E210.01-1	Duiker onder toegangsdam + uitstroom molgoot

300 Waterhuishouding

300 Algemeen

Eisen / Adviezen	
12E300.01	Voor de hemelwaterafvoer moet worden uitgegaan van zoveel mogelijk via het oppervlak afvoeren.
12E300.02	<i>Verwerking hemelwater</i> Al het regenwater dat valt binnen de ontwikkelingsvlek dient binnen de ontwikkelvlek te worden opgevangen en verwerkt. Dit door een combinatie van opvangen, bergen en infiltreren. Hiertoe dient een systeem te worden toegepast van inzameling, transport, berging en infiltratie. Aangetoond dient te worden dat dit systeem voldoende capaciteit heeft voor de gehele ontwikkelingsvlek. In ieder geval dient rondom de gehele ontwikkelingsvlek een berginggreppel gemaakt te worden. Dit met uitzondering van die kanten waar reeds een watergang/greppel aanwezig is. Deze greppel ligt direct aangrenzend aan de grens die aangegeven is in het bestemmingsplan. Voor de berging mag alleen uitgegaan worden van de nieuw aan te leggen greppel en dan alleen het gedeelte tussen GHG en de hoogte van de drempel richting bestaande watergang waarop aangesloten wordt. De aanwezige berging in een eventueel ondergronds verzamelstelsel of infiltratiesysteem mag hierop in mindering worden gebracht mits deze daadwerkelijk functioneert als berging. De berginggreppel dient aangesloten te worden op de dichtstbijzijnde watergang. Locaties van de greppels en de bestaande watergangen staan weergegeven in het Kwaliteitshandboek Oude Ontginning. De greppel dient tevens als afscheiding tussen het omliggend gebied en de ontwikkelingsvlek.
12E300.03	Indien infiltratie wordt meegenomen in de berging dan dient dit in de berekeningen aangetoond te worden inclusief bepaling van de K-waarde (doorlatendheid van de ondergrond).
12E300.04	<i>Aansluiting op bestaande watergangen in omgeving</i> Het hemelwater dat valt binnen de grenzen van de Ontwikkelingsvlek en dat niet meer geborgen kan worden omdat de aanwezige berging is benut kan worden geloosd op de aanwezige watergangen in de nabijheid van de ontwikkelingsvlek. Aansluiting onder Ontheffing op de Keur. De voorschriften / eisen uit de (ontheffing op) de Keur gaan boven het gestelde in deze LIOR.

12E300.05	- De regenbui met een herhalingsstijd van 1x per 10 jaar +10% dient volledig geborgen te worden binnen de ontwikkelvlak. Dit komt neer op een berging van 5m³ per 100m² verhard oppervlak. Deze berging dient binnen 2 dagen leeg te lopen. - De regenbui met een herhalingsstijd van 1x per 100 jaar + 10% dient geborgen te worden binnen de ontwikkelvlak waarbij een laag water van maximaal 5cm mag staan op de tuinen en terreinverhardingen. Dit komt neer op een berging van 6m³ per 100m² verhard oppervlak. Deze berging dient binnen 2 dagen leeg te lopen.
12A300.01	- Het wegpeil dient minimaal 0,7m boven GHG te liggen - Het vloerpeil van woningen met kruipruimte dient minimaal 0,9m boven GHG te liggen. - Het vloerpeil van woningen zonder kruipruimte dient minimaal 0,7m boven GHG te liggen

310 Centrale berging

311 Zaksloot

Eisen / Adviezen	
12E311.01	<i>Zaksloot / bergingsloot</i> - De zaksloot is gelegen aan de rand van de ontwikkelingsvlak en dient een minimale diepte te hebben van 0,50m onder bestaand maaiveld en minimaal 0,70m onder het peil van de aanliggende woonpercelen; - De bodem dient zonder verhang te worden aangelegd; - Taluds 1: 1,5 aan de binnenzijde en 1:1 aan de buitenzijde.
12E312.02	<i>Dam in zaksloot / bergingsloot</i> - Indien de zaksloot wordt aangesloten op een bestaande watergang dan dient in de zaksloot op 5m van de aansluiting een grond dam te worden aangelegd met een kruinhoogte 0,50m boven de slootbodembodem; - De lengte van de kruin is minimaal 5m. Kruin van de drempel bekleden met stapelzoden; - De kruinhoogte van de dam dient minimaal 0,50 m boven de slootbodembodem te zijn, doch minimaal 0,10 m onder het aansluitende maaiveld van de ontwikkeling. Alleen het volume onder de kruinhoogte en boven GHG mag worden meegenomen in de bergingsberekening.
Voorbeeld details	
12E311.01-1	<i>Dam in zaksloot ter plaatse van aansluiting zaksloot op bestaande watergangen</i>

320 Decentrale berging (perceelsniveau)

Eisen / Adviezen	
12E320.01	- De onderzijde van de infiltratievoorziening dient tenminste indien mogelijk boven GHG te liggen. Voor de berging mag alleen het gedeelte boven GHG worden meegenomen in de berekeningen; - De infiltratievoorziening dient voorzien te zijn van een overstortmogelijkheid naar de zaksloot / de bergingsloot; - De voorziening dient zodanig te worden uitgevoerd, dat reiniging niet vaker nodig is dan eens per 10 jaar, zonder dat daardoor de overstortfrequentie toeneemt.

321 Infiltratie

Eisen / Adviezen	
12E321.01	<i>Infiltratie m.b.v. grindkoffer</i> - De infiltratievoorziening d.m.v. grindkoffer dient aan de volgende eisen te voldoen: - De grindkoffer dient voorzien te zijn van ongebroken grind 4/32mm; -De grindkoffers dienen te zijn omwikkeld met geotextiel PP/PE BRL 52250; - Onder de grindkoffers dient drainagezand te zijn aangebracht, met een minimale dikte van 0,30 m; - In de aanvoerleiding naar de grindkoffers moet een zandvang zijn aangebracht; - De grindkoffers dienen voorzien te zijn van een overstortleiding PVC ø160, die door middel van een uitstroombak wordt aangesloten op de zaksloot / bergingsloot; - De onderzijde van de infiltratievoorziening dient boven GHG te liggen.
12E321.02	<i>Infiltratie d.m.v. kratten</i> De infiltratiekratten dienen aan de volgende eisen te voldoen: - De infiltratiekratten dienen te zijn omwikkeld met geotextiel PP/PE BRL 52250; - Onder de infiltratiekratten dient drainagezand te zijn aangebracht, met een minimale dikte van 0,30 m; - In de aanvoerleiding naar de infiltratiekratten moet een zandvang zijn aangebracht; - Wanneer meerdere infiltratiekratten worden toegepast, dan dienen deze zowel horizontaal als verticaal gekoppeld te zijn; - De infiltratiekratten dienen voorzien te zijn van een overstortleiding PVC ø160, die door middel van een uitstroombak wordt aangesloten op de zaksloot / bergingsloot; - De onderzijde van de infiltratievoorziening dient boven GHG te liggen.
12E321.03	<i>Infiltratie d.m.v. open voorziening</i> - Infiltratie m.b.v. open voorzieningen dient aan de volgende eisen te voldoen: - De bodem van de infiltratievoorziening dient voorzien te zijn van drainagezand, dikte minimaal 0,30 m. - De onderzijde van de infiltratievoorziening dient boven GHG te liggen.
Voorbeelddetails	
12E321.01-1	<i>Infiltratievoorziening m.b.v. grindkoffer binnen Ontwikkelingsvlekken</i>
12E321.02-1	<i>Infiltratievoorziening kratten binnen Ontwikkelingsvlekken</i>

330 Oppervlakkig afvoer hemelwater

Eisen / Adviezen	
12A330.01	Voor de afvoer van het hemelwater vanaf de gevel van de woning of bijgebouw tot aan het inzamelpunt van de hemelwaterriolering of infiltratievoorziening dient gebruik gemaakt te worden van open of oppervlakkige afvoersystemen in de vorm van goten.
12A330.02	De goten moeten worden uitgevoerd gebruik makend van grind en of gebakken materialen.
Voorbeelddetails	
12E330.01-1	<i>Oppervlakkige afvoer hemelwater</i>

400 Ondergrondse Infra

410 Riolering

Eisen / Adviezen	
12E410.01	Het hemelwater van de uit te geven percelen dient gecombineerd binnen het perceel en de Ontwikkelingsvlek opgevangen / geborgen en geïnfiltreerd te worden.
12E410.02	De afmetingen van het hemelwaterstelsel dienen berekend te worden in combinatie met de decentrale berging en de berging- / zaksloot.
12E410.03	De DWA-riolering en de HWA-riolering mogen niet boven elkaar worden aangelegd.

411 Drukriolering

Eisen / Adviezen	
12E411.01	Aanleg en beheer van de drukriolering gebeurt door gemeente Veghel. De pompput wordt aangelegd direct nabij de openbare weg. Wanneer de afstand van de verste woning tot aan de pompput meer dan 75 meter bedraagt, dan dient de eigenaar van de Ontwikkelingsvlek te gedogen dat het gemeentelijk drukriool, inclusief de pompput, binnen de ontwikkelingsvlek wordt aangebracht (door derden). Hiervoor dient zakelijk recht gevestigd te worden.
Voorbeelddetails	
12E411.01-1	Situering pompput drukriolering

412 Vrij verval

Eisen / Adviezen	
12E412.01	Huisaansluitingen / kolkaansluitingen De huisaansluitingen dienen aan de volgende eisen te voldoen: • De buisdiameter van de huisaansluitingen is minimaal $\varnothing 125$ mm; • De huisaansluitingen dienen vervaardigd te zijn van PVC, waarvan tenminste de binnenlaag bestaat uit gerecycled PVC; • De huisaansluitingen dienen op de erfgrans te zijn voorzien van een ontstopningsstuk; • De kolk kan als infiltratiekolk worden uitgevoerd; • Het verhang is 1:100; • De dekking is minimaal 0,60m; • De huisaansluiting wordt door middel van een zettingsmof aangesloten op het vrijvervalriool; • Kleur PVC: vuilwater riolering: grijs; • Kleur PVC: regenwater riolering terreinverhardingen: bruin. • Kleur PVC: regenwater schoon dakvlak: groen
12E412.02	Verzamelriolering De vrijverval riolering dient aan de volgende eisen te voldoen: DWA: • Het verhang van het DWA riool dient maximaal 1:300 en minimaal 1: 500 te zijn; • De rioolbuizen dienen te zijn vervaardigd van beton of PVC, en te zijn voorzien van een inlaat (min. $\varnothing 125$mm); • De minimale diameter van een betonbuis is $\varnothing 300$ mm, voor PVC is dit $\varnothing 250$ mm; • De minimale dekking op de rioolbuizen is 1,00m; • De lengte van het vrijvervalriool binnen de ontwikkelingsvlekken, tot aan de pompput van de drukriolering, mag maximaal circa 75 meter zijn; • Kleur PVC: vuilwater riolering: grijs. • De verzamelleiding dient te worden aangesloten op de drukrioolput. HWA: • Het HWA-riool ligt horizontaal; • De minimale buisdiameter is $\varnothing 315$mm; • Het hemelwaterriool dient te zijn vervaardigd van geperforeerde PVC buizen, en te zijn voorzien van een inlaat (min. $\varnothing 125$mm); • Naast en onder het HWA-riool dient drainagezand te worden aangebracht, minimale afmetingen van het drainagezand zijn 0,30 m; • De minimale dekking op de rioolbuizen is 0,70m; • De bodem van het HWA-riool dient, wanneer deze wordt uitgevoerd als infiltratieriolering, boven GHG te liggen; • Het HWA stelsel dient op een of meerder locaties te worden aangesloten op de omliggende zaksloot c.q. bergingsvoorziening door middel van een put met uitstroomconstructie; • Kleur PVC: regenwater riolering terreinverhardingen: bruin. • Kleur PVC: regenwater riolering schoon dakvlak: groen

12E412.03	<i>Indeling inspectieput</i> De inspectieputten dienen aan de volgende eisen te voldoen: • De inspectieputten dienen te zijn vervaardigd van beton; • De minimale afmeting van de inspectieputten is 800x800mm; • De inspectieputten dienen voorzien te zijn van een betonnen afdekplaat of kegelstuk met een mangat met een diameter van 600 mm; • De inspectieputten zijn verkeersklasse D400.
12E412.04	<i>Indeling putdeksels</i> De putdeksels dienen aan de volgende eisen te voldoen: • De putdeksels dienen te zijn vervaardigd van gietijzer; • De putdeksels en de putranden van het hemelwatersysteem moeten zijn voorzien van het opschrift "Regenwater"; • De putdeksels en de putranden van het vuilwatersysteem moeten zijn voorzien van het opschrift "Vuil water"; • De putdeksels dienen te zijn voorzien van een mangat met een diameter van 600 mm; • De putdeksels zijn verkeersklasse D400; • Aansluitingen op putten zoveel mogelijk via ingestorte moffen.
Voorbeelddetails	
12E412.01-1	<i>DWA Huisaansluiting</i>
12E412.01-2	<i>Kolkaansluiting</i>
12E412.02-1	<i>HWA-put met uitstroomconstructie</i>
12E412.03-1	<i>DWA inspectieput / RWA inspectieput</i>

420 Nutsvoorzieningen

421 Nieuwe nutsvoorzieningen

Eisen / Adviezen	
12E421.01	De aan te leggen nuts voorzieningen dienen aan de volgende eisen te voldoen: • Indien er CAI, telefoon, Laagspanning en OV-kabels worden aangelegd, dan dienen deze te worden aangelegd op een diepte van 0,60 m. • Indien er middenspanning- en signaalkabels worden aangelegd, dan dienen deze te worden aangelegd op een diepte van 0,90 m. • De waterleiding dient te worden aangelegd op een diepte van 1,10 m. • De gasleiding wordt aangelegd met een dekking van 0,90m; • De kabels en leidingen dienen –gezien vanaf de perceelsgrens- in de volgende volgorde te liggen; CAI – telefoon – electra – waterleiding, op de volgende onderlinge afstanden; perceelsgrens – 0,50m – CAI - 0,25 - telefoon – 0,40 - electra – 0,30 - waterleiding 0,25 – gasleiding.
Voorbeelddetails	
12E421.01-1	<i>Profiel kabels en leidingen</i>

422 Bestaande nutsvoorzieningen

Eisen / Adviezen	
12E422.01	Eventuele aanwezige kabels en / of leidingen, die hun functie verliezen, dienen te worden verwijderd i.o.m. de oorspronkelijke eigenaar.

500 Inrichting Openbare Ruimte

510 Verlichting

Eisen / Adviezen	
12A510.01	De verlichting dient te worden aangebracht conform een door of namens de ontwikkelaar op te stellen verlichtingsberekening inclusief plaatsingsschema. De verlichtingsberekening dient te voldoen aan de eisen gesteld in de bijlagen genoemde normen en richtlijnen.
12A510.02	Het lichttechnisch ontwerp van het bovengrondse deel moet voldoen aan het "Beleidsplan Openbare Verlichting Gemeente Veghel" gedateerd 28 maart 2003 opgesteld door Nobra Technisch Adviesbureau B.V. te Schijndel.
12A510.03	De verlichting dient te voldoen aan de criteria, zoals die vermeld zijn in de laatste versie van het rapport "Criteria voor duurzaam inkopen van Openbare Verlichting (OVL)" van SenterNovem (vastgesteld d.d. 28 juli 2009). Het type, de kleur en de materialisatie dient conform het Kwaliteitshandboek te zijn.
12A510.04	De lichtmasten dienen minimaal 0,25 m vanaf de kant van de weg geplaatst te worden.

520 Wegmeubilair

Eisen / Adviezen	
12A520.01	Het wegmeubilair dient te worden aangebracht door de ontwikkelaar. Indien gewenst kan advies worden ingewonnen bij gemeente Veghel.

530 Verblijfsruimte

531 Afscheidingen

Eisen / Adviezen	
12E531.01	(Erf-) afscheidingen dienen aan de volgende eisen te voldoen: Erfafscheidingen dienen te worden uitgevoerd als haag of begroeid (eenvoudig) hekwerk. Het hekwerk mag na twee jaar niet meer zichtbaar zijn.
Voorbeelddetails	
12E531.01-1	<i>Erfafscheiding</i>

550 Gemeenschappelijk groen

Eisen / Adviezen	
12E550.01	De erfbeplanting rondom de Ontwikkelingsvlek dient per zijde uit een andere beplanting te bestaan, allen inheemse soorten. De erfbeplanting kan bestaan uit een haag, heesters, bomenrij, boomsingel of houtwal.
12A550.01	De minimale afstand van bomen in het openbaar gebied tot aan de gevel van de bebouwing dient minimaal ½ x de kroonbreedte + 2 meter te zijn. De kroonbreedte betreft de kroonbreedte in het eindbeeld (boom in volwassen toestand).
12A550.02	Ter voorkoming van problemen met wortelopdruk dient de minimale afstand van bomen in het openbaar gebied tot de aanliggende verharding te zijn: • Boom 1e grootte: 2,5 meter • Boom 2e grootte: 2,0 meter • Boom 3e grootte: 1,5 meter • Boom 4e grootte: 1,0 meter • Vormboom: 2,0 meter Boomspiegels zijn hiervan uitgezonderd.
12A550.03	Bij bomen in de verharding dienen de boomspiegels minimaal de volgende maatvoering te hebben (b x l x h): • Boom 1e grootte: 2,5 x 2,5 x 1,5 meter • Boom 2e grootte: 2,0 x 2,0 x 1,25 meter • Boom 3e grootte: 1,5 x 1,5 x 1,0 meter • Boom 4e grootte: 1,0 x 1,0 x 0,75 meter Het plantvak vullen met bomenzand

12A550.04	Te planten bomen plaatsen in een daarvoor geschikt gemaakt plantvak. Vullen van het plantvak met daarvoor geschikte grond. Plantvakken tbv bomen in onverhard terrein dienen minimaal de volgende maatvoering te hebben (b x l x h): • Boom 1e grootte: 2,5 x 2,5 x 1,5 meter • Boom 2e grootte: 2,0 x 2,0 x 1,25 meter • Boom 3e grootte: 1,5 x 1,5 x 1,0 meter • Boom 4e grootte: 1,0 x 1,0 x 0,75 meter
12A550.05	Bij het planten van een boom dienen de volgende bijbehorende materialen te worden gebruikt: • stuks boompalen, diameter 160mm, lang 2,0m • stuks boomband voorzien van gegalaniseerd versterkingsband • 1 stuks drainagebuis ø 100mm, geribbeld omhuld met kokosvezel
Voorbeelddetails	
12E550.01-1	<i>Boomvak</i>

560 Speelvoorzieningen

Eisen / Adviezen	
12A560.01	De speeltoestellen en ondergronden moeten voldoen aan de eisen betreffende het "Besluit veiligheid attractie- en speeltoestellen".
12A560.02	Bij elke speelvoorziening dient minimaal één zitbank en één afvalbak geplaatst te worden.
12A560.03	(Valdempende) ondergrond uitvoeren in natuurlijke materialen, zoals zand, houtsnippers, grind of gras
12A560.04	Speelvoorzieningen moeten goed bereikbaar zijn voor gemotoriseerd onderhoudsverkeer.

Beheer en onderhoud

Het advies aan de realisator van een ontwikkelingsvlek is om gelijktijdig met het inrichtingsplan een Beheer- en Onderhoudsplan aan te leveren waarin aangegeven wordt hoe het beheer en onderhoud van de aangelegde buitenruimte plaatsvindt. De gemeente zal bij de toetsing aan-geven of hierop nog op- en aanmerkingen zijn en eventueel adviseren over mogelijke aanpas-singen/verbeteringen.

In het Beheer- en onderhoudsplan dient zowel de wijze van onderhoud als de frequentie ervan te worden weergegeven. Indien gewenst kan een algemeen beheer- en onderhoudsplan worden aangeleverd welke als voorbeeld kan dienen. Een verzoek hiervoor kan ingediend worden bij de gemeente Veghel.

Toetsing

De realisator van een ontwikkelingsvlek dient een inrichtingsplan in te dienen met betrekking tot de buitenruimte binnen de Ontwikkelingsvlek. Dit inrichtingsplan dient te worden toegevoegd aan de bouwaanvraag van de (eerste) woningen.

Toetsing van het inrichtingsplan vindt gelijktijdig plaats met de bouwvergunningprocedure.

Het inrichtingsplan zal worden getoetst aan het Kwaliteitshandboek en de LIOR. Als er ook een beheer- en onderhoudsplan wordt aangeleverd dan zal deze gelijktijdig worden beoordeeld.

Tijdens de uitvoering zal de gemeente Veghel ook toetsend optreden of de goedgekeurde plan-nen ook als zodanig worden uitgevoerd. Hierbij wordt getoetst op de eisen uit deze LIOR.

Overzicht wettelijke normen en richtlijnen

- Standaard RAW Bepalingen 2005
- ASVV 2004 (Aanbevelingen voor Verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom, uitgave CROW 2004)
- Verkeerstechnische uitgangspunten voor het concept Duurzaam Veilig
- Handboek Woonkeur
- Alle relevante CROW-publicaties
- Gemeentelijk RioleringsPlan (GRP) Veghel 2004-2008
- Verbeterd Gemeentelijk RioleringsPlan vGRP 2010-2015
- Leidraad RioleringsPlan (Stichting Rioned en ministerie van VROM)
- Nationaal pakket duurzame stedenbouw
- Nationaal pakket duurzaam bouwen GWW
- Speelvoorzieningen
- Boombescherming op bouwlocaties, Vereniging Stadswerk Nederland, vakgroep Groen, Natuur en Landschap, copyright 2007 (zie 00E090.07)
- Criteria voor duurzaam inkopen van Openbare Verlichting (OVL) (SenterNovem, d.d. 28 juli 2009)
- NPR 13201-1 Richtlijnen voor openbare verlichting, 2002 (Nederlandse Stichting voor Verlichtingskunde)
- Aanbeveling Richtlijnen voor Openbare Verlichting – (diverse delen)(Nederlandse Stichting voor Verlichtingskunde)
- Crow, Handboek wegontwerp publicatie 164;
- Crow, Handboek lichtmasten, publicatie 215;
- NNI, NEN-EN 40-1 deel 1 Lichtmasten, termen en definities, 1994;
- NNI, NEN-EN 40-2 deel 2 Lichtmasten, afmetingen en toleranties, maart 1978;
- NNI, NEN-EN 40-3-1 (en)deel 3-1 Lichtmasten, ontwerp en verificatie eisen voor de karakteristieke belastingen, februari 2000;
- NNI, NEN-EN-40-3-2 (en) deel 3-2 Lichtmasten, ontwerp en verificatie.-Verificatie door beproeving, februari 2000;
- NNI, NEN-EN 40-3-3 deel 3-3 Lichtmasten, ontwerp en verificatie. Verificatie door berekening, maart 1996;
- NNI, NEN-EN 40-5 (en) deel 5 Lichtmasten, Eisen voor stalen lichtmasten, april 2000;
- NNI, NEN-EN 40-6 (en) deel 6 Lichtmasten, Eisen voor aluminium lichtmasten, april 2000;
- NNI, NEN-EN 1010 Veiligheidsbepalingen voor laagspanningsinstallaties;
- Politie Keurmerk Veilig Wonen
- Beleidsplan Openbare Verlichting Gemeente Veghel, d.d. 28 maart 2003 (Nobra Technisch Adviesbureau)

Voorbeelddetails

Overzicht Voorbeelddetails

11 – GROENE MAL

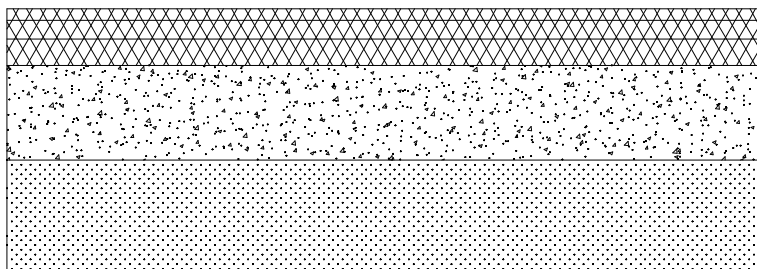
1.	11E110.01-1	Wegopbouw erftoegangswegen, fiets- en wandelpaden
2.	11E110.06-1	Kantopsluiting erftoegangswegen, fiets- en wandelpaden
3.	11E110.07-1	Aansluiting wegen op bestaande/nieuwe wegen daarbuiten
4.	11E210.01-1	Duiker in sloten/watergangen ter plaatse van kruisende wegen
5.	11E300.01-1	Principe profiel
6.	11E421.01-1	Profiel kabels en leidingen
7.	11E550.01-1	Boomvak

12 – ONTWIKKELINGSVLEKKEN

8.	12A110.01-1	Wegopbouw
9.	12E110.02-1	Molgoot + uitstroomgeul
10.	12A110.03-1	Kantopsluiting
11.	12E110.05-1	Aansluiting wegen op bestaande / nieuwe wegen daarbuiten
12.	12A120.01-1	Parkeervoorzieningen
13.	12A130.01-1	Opstelplaats afvalcontainers
14.	12E210.01-1	Duiker onder toegangsdam + uitstroom molgoot
15.	12E311.01-1	Dam in zaksloot t.p.v. aansluiting zaksloot op bestaande watergangen
16.	12E321.01-1	Infiltratievoorziening m.b.v. grindkoffer
17.	12E321.02-1	Infiltratievoorziening kratten
18.	12E330.01-1	Oppervlakkige afvoer hemelwater
19.	12E411.01-1	Situering pompput drukriolering
20.	12E412.01-1	DWA huisaansluiting
21.	12E412.01-2	Kolkaansluiting
22.	12E412.02-1	HWA-put met uitstroomconstructie
23.	12E412.03-1	DWA inspectieput / RWA inspectieput
24.	12E421.01-1	Profiel kabels en leidingen
25.	12E531.01-1	Erfafscheiding
26.	12E550.01-1	Boomvak

VERHARDINGOPBOUW ERFTTOEGANGSWEGEN

G.H.G. _____



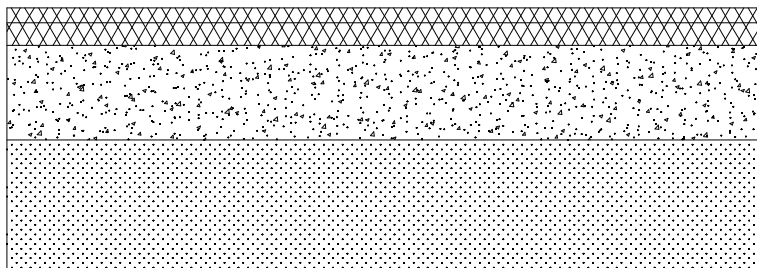
DEKLAAG (SURF) 30mm
TUSSENLAAG (BIND) 50mm
ONDERLAAG (BASE) 70mm

MENGGRANULAAT 0/31,5 250mm

ZANDBED 300mm
G.H.G. _____

VERHARDINGOPBOUW FIETSPADEN

G.H.G. _____



DEKLAAG (SURF) 40mm
ONDERLAAG (BASE) 60mm

MENGGRANULAAT 0/31,5 250mm

ZANDBED 350mm
G.H.G. _____

MATEN IN METERS
DIAMETERS IN MILLIMETERS



DEFINITIEF

Projectnummer	Tekeningnummer	Besteknummer	Blad	Aantal	Schaal	Formaat	Datum van uitgave	Getekend	Gecontroleerd	Goedgekeurd
280419	11E110.01-1		1		1:20	A4	25-01-2010	WED		

Project

VEGHELSBUITEN

Opdrachtgever

GEMEENTE VEGHEL

Onderdeel

WEGOPBOUW ERFTTOEGANGSWEGEN, FIETS- EN WANDELPADEN

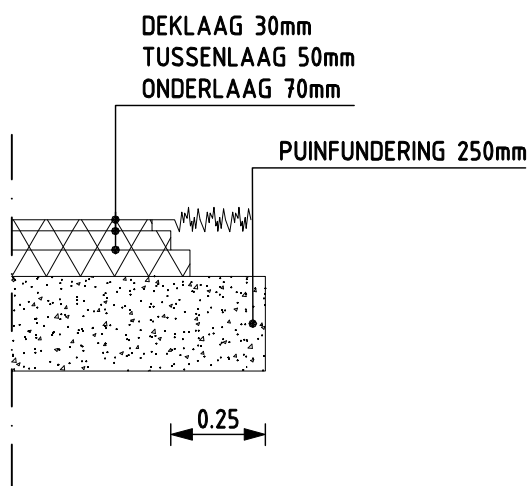


Zuid Postbus 1747, 4700 BS Roosendaal, T +31 165 57 58 59, F +31 165 56 13 68

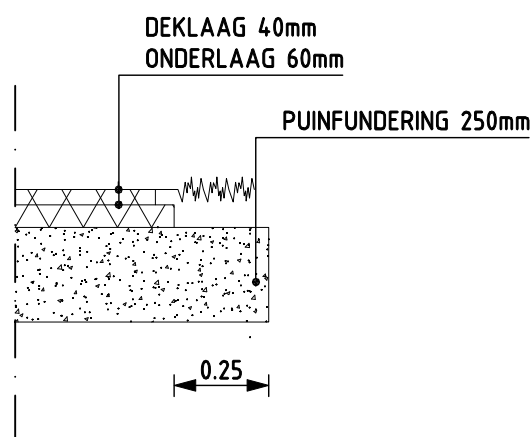


planning connecting
respecting
the future

DETAIL KANTOPSLUITING BIJ ERFTOEGANGSWEGEN



DETAIL KANTOPSLUITING BIJ FIETSPADEN



MATEN IN METERS
DIAMETERS IN MILLIMETERS



DEFINITIEF

Projectnummer	Tekeningnummer	Besteknummer	Blad	Aantal	Schaal	Formaat	Datum van uitgave	Getekend	Gecontroleerd	Goedgekeurd
280419	11E110.06-1		1		1:20	A4	25-01-2010	WED		

Project

VEGHELSBUITEN

Opdrachtgever

GEMEENTE VEGHEL

Onderdeel

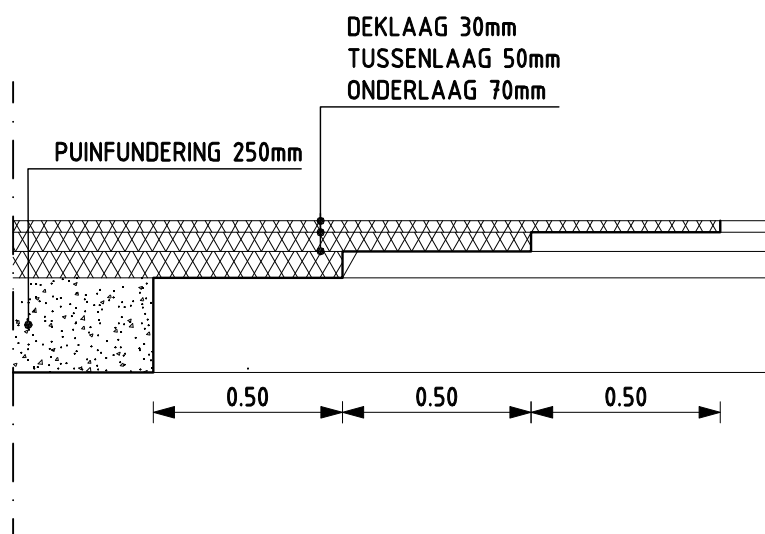
KANTOPSLUITING ERFTOEGANGSWEGEN, FIETS- EN WANDELPADEN



Zuid Postbus 1747, 4700 BS Roosendaal, T +31 165 57 58 59, F +31 165 56 13 68



planning connecting
respecting
the future



MATEN IN METERS
DIAMETERS IN MILLIMETERS

DEFINITIEF

Projectnummer	Tekeningnummer	Besteknummer	Blad	Aantal	Schaal	Formaat	Datum van uitgave	Getekend	Gecontroleerd	Goedgekeurd
280419	11E110.07-1		1		1:20	A4	25-01-2010	WED		

Project

VEGHELSBUITEN

Opdrachtgever

GEMEENTE VEGHEL

Onderdeel

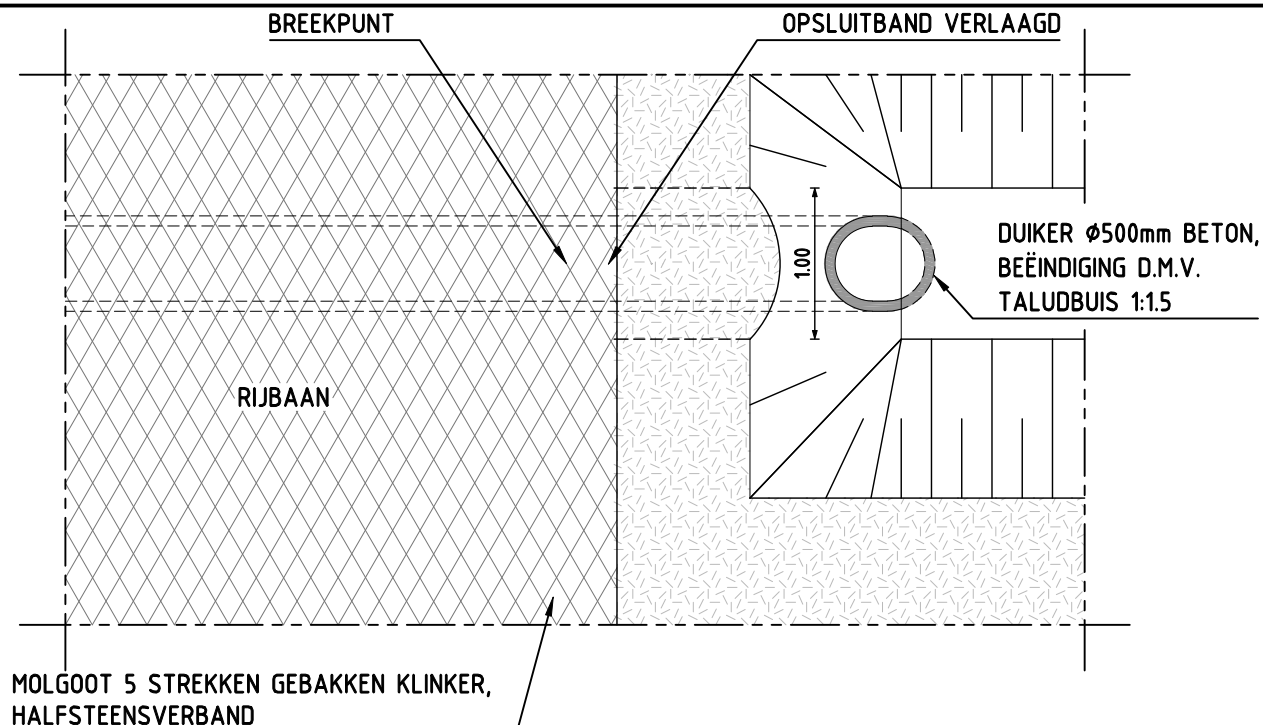
AANSLUITING WEGEN OP BESTAANDE/NIEUWE WEGEN DAARBUITEN



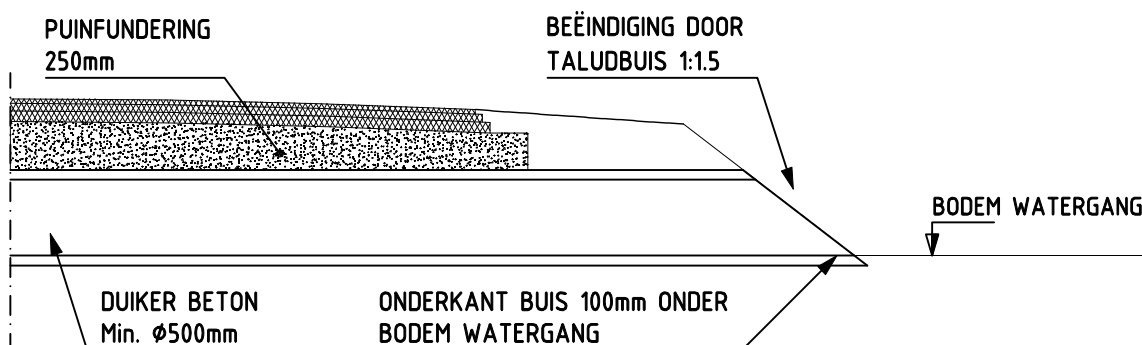
Zuid Postbus 1747, 4700 BS Roosendaal, T +31 165 57 58 59, F +31 165 56 13 68



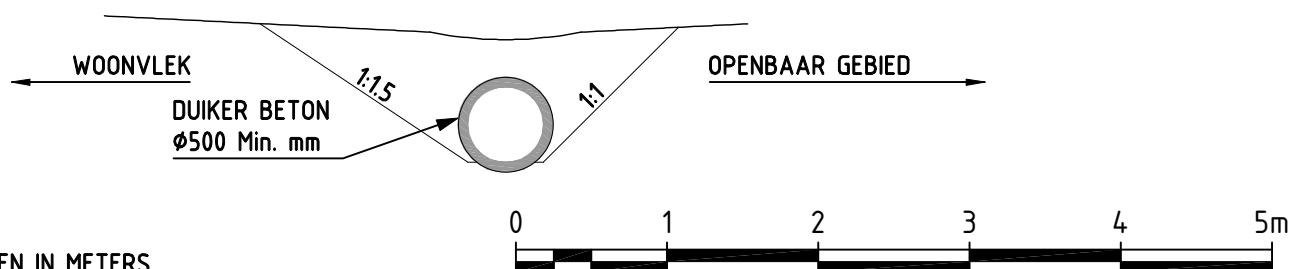
planning connecting
respecting
the future



LANGSDOORSNEDE DUIKER



DWARSDOORSNEDE DUIKER T.P.V. UITSTROOM



MATEN IN METERS
DIAMETERS IN MILLIMETERS

DEFINITIEF

Projectnummer	Tekeningnummer	Besteknummer	Blad	Aantal	Schaal	Formaat	Datum van uitgave	Getekend	Gecontroleerd	Goedgekeurd
280419	11E210.01-1		1		1:50	A4	25-01-2010	WED		

Project

VEGHELSBUITEN

Opdrachtgever

GEMEENTE VEGHEL

Onderdeel

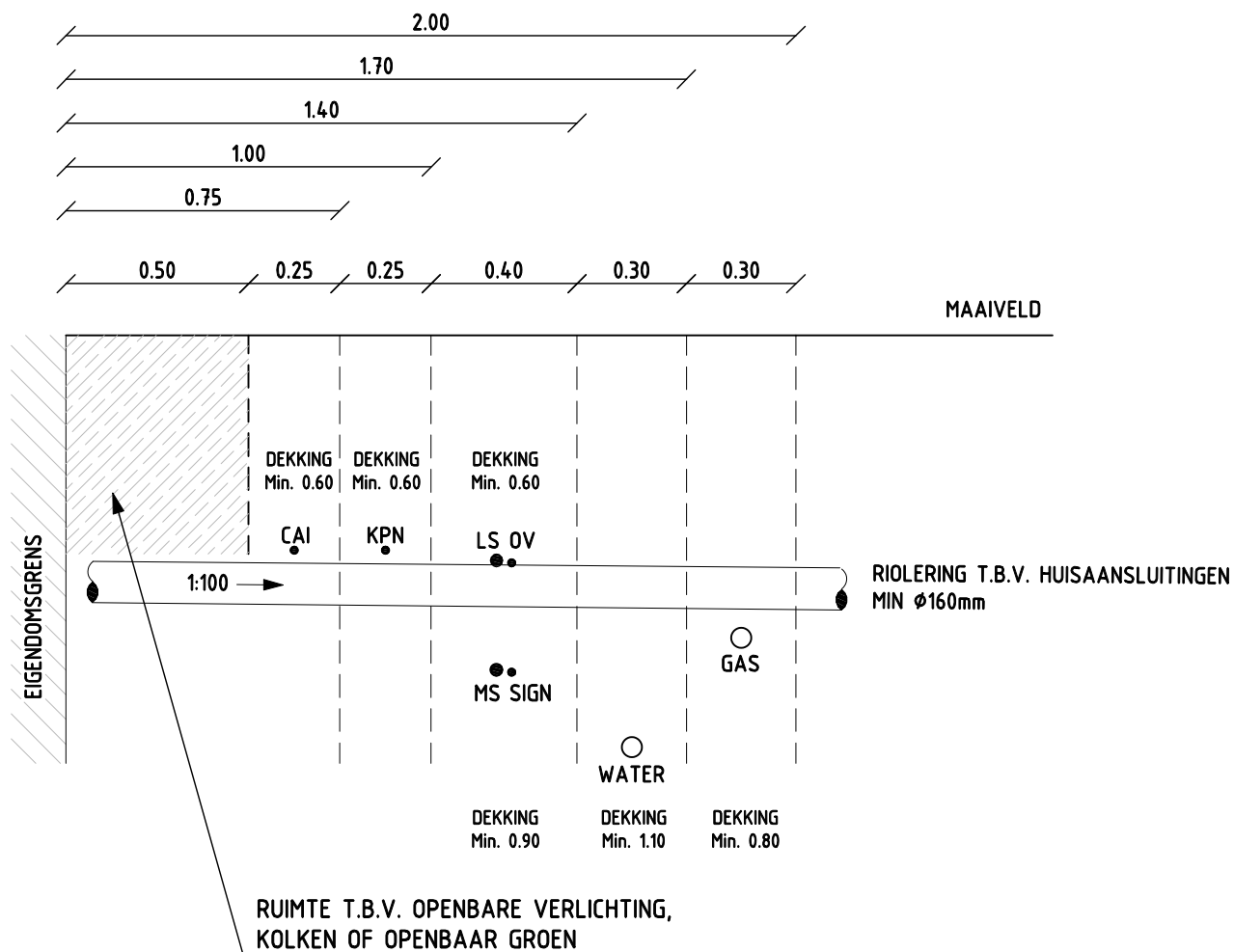
DUIKER IN SLOTEN/WATERGANGEN TER PLAATSE VAN KRUISENDE WEGEN



Zuid Postbus 1747, 4700 BS Roosendaal, T +31 165 57 58 59, F +31 165 56 13 68



planning connecting
respecting
the future



MATEN IN METERS
DIAMETERS IN MILLIMETERS

DEFINITIEF

Projectnummer	Tekeningnummer	Besteknummer	Blad	Aantal	Schaal	Formaat	Datum van uitgave	Getekend	Gecontroleerd	Goedgekeurd
280419	11E421.01-1		1		1:20	A4	25-01-2010	WED		

Project

VEGHELSBUITEN

Opdrachtgever

GEMEENTE VEGHEL

Onderdeel

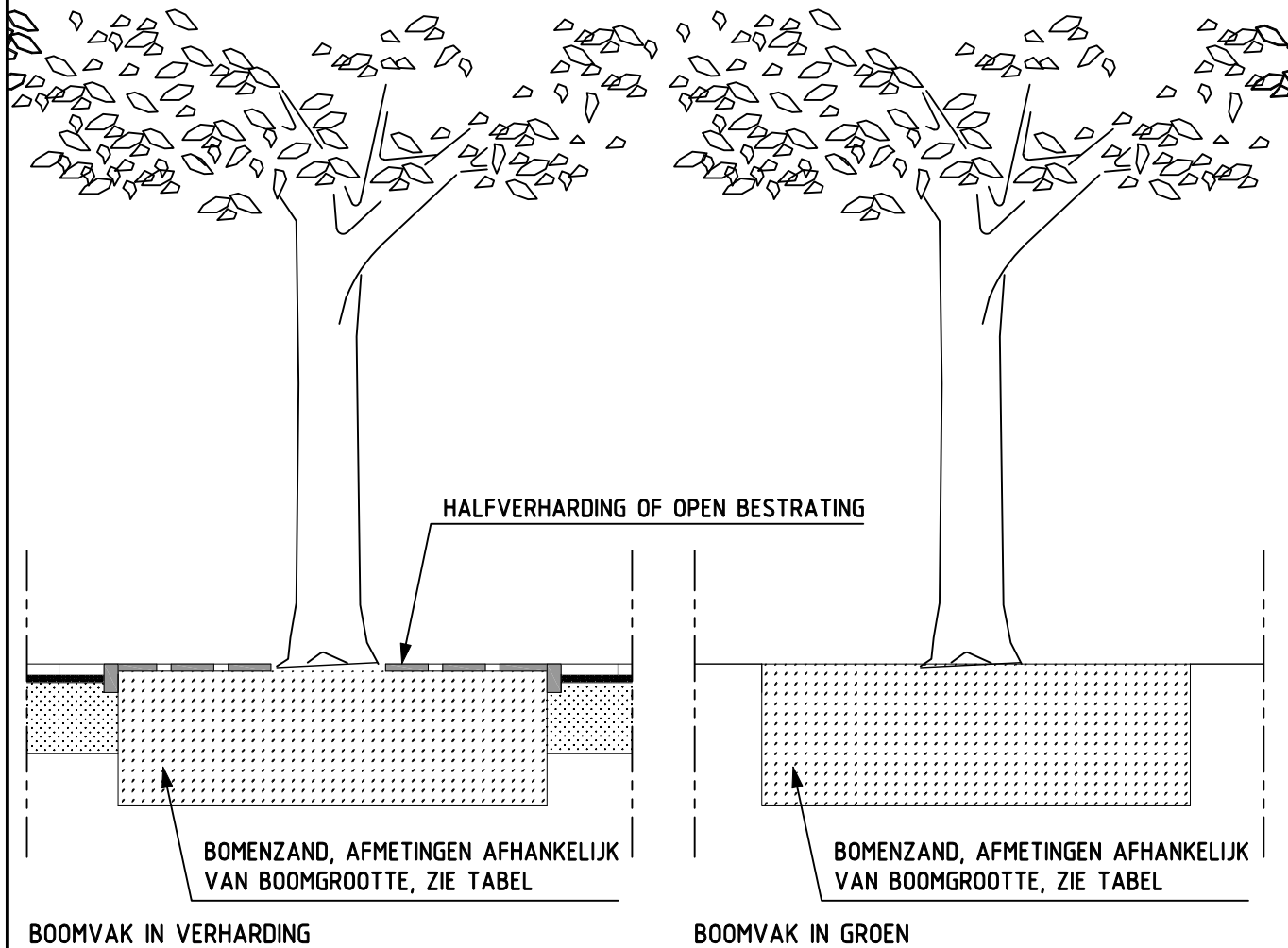
PROFIEL KABELS EN LEIDINGEN



Zuid Postbus 1747, 4700 BS Roosendaal, T +31 165 57 58 59, F +31 165 56 13 68



planning connecting
respecting
the future



BOOMVAK IN VERHARDING

BOOMVAK IN GROEN

BOMENZAND/BOMENGROND			
BOOMGROOTTE	BREEDTE	LENGTE	DIEPTE
1e GROOTTE	2.50m	2.50m	1.50m
2e GROOTTE	2.00m	2.00m	1.25m
3e GROOTTE	1.50m	1.50m	1.00m
4e GROOTTE	1.00m	1.00m	0.75m

MATEN IN METERS

DIAMETERS IN MILLIMETERS



DEFINITIEF

Projectnummer 280419	Tekeningnummer 11E550.01-1	Besteknummer	Blad 1	Aantal	Schaal 1:50	Formaat A4	Datum van uitgave 25-01-2010	Getekend WED	Gecontroleerd	Goedgekeurd
--------------------------------	--------------------------------------	--------------	------------------	--------	-----------------------	----------------------	--	------------------------	---------------	-------------

Project

VEGHELSBUITEN

Opdrachtgever

GEMEENTE VEGHEL

Onderdeel

BOOMVAK



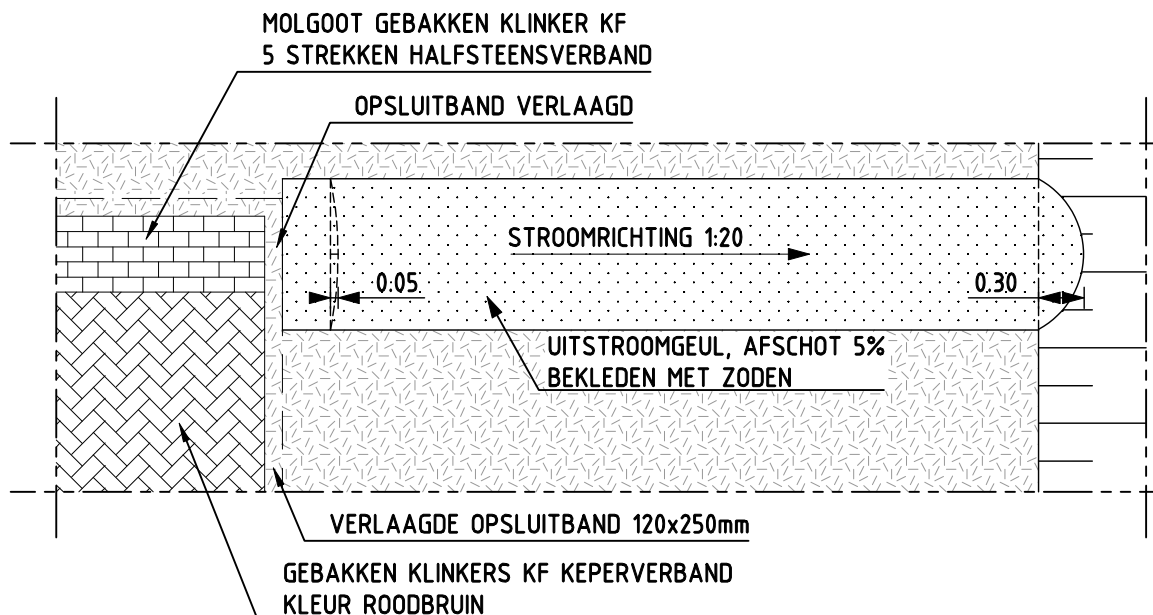
Zuid Postbus 1747, 4700 BS Roosendaal, T +31 165 57 58 59, F +31 165 56 13 68



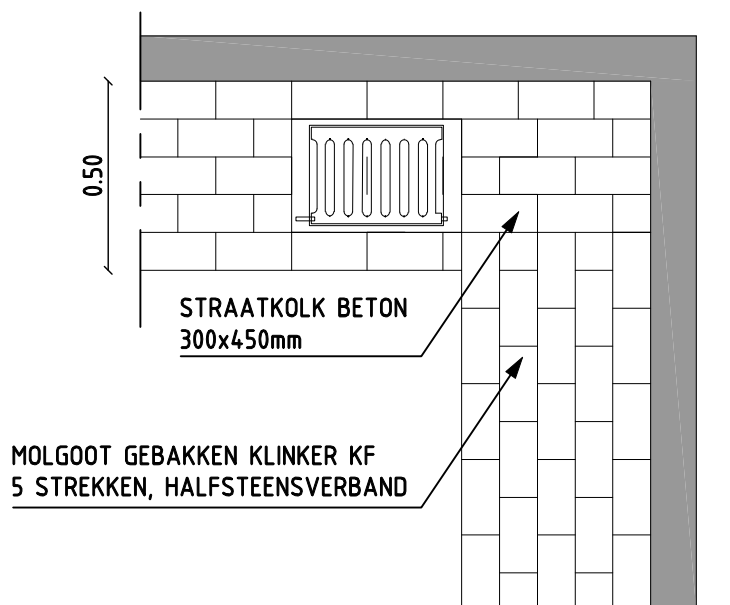
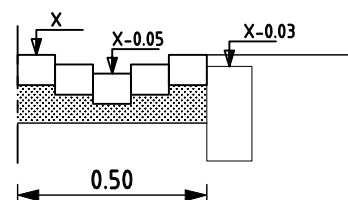
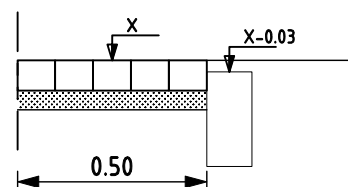
planning connecting
respecting
the future

BOVENAANZICHT

5.00



BOVENAANZICHT AANSLUITENDE MOLGOOT

DOORSNEDE MOLGOOT
OP LAAGSTE PUNTDOORSNEDE MOLGOOT
OP HOOGSTE PUNT

MATEN IN METERS
DIAMETERS IN MILLIMETERS

DEFINITIEF

Projectnummer	Tekeningnummer	Besteknummer	Blad	Aantal	Schaal	Formaat	Datum van uitgave	Getekend	Gecontroleerd	Goedgekeurd
280419	12E110.02-1		1		1:50 / 20	A4	25-01-2010	WED		

Project

VEGHELSBUITEN

Opdrachtgever

GEMEENTE VEGHEL

Onderdeel

MOLGOOT + UITSTROOMGEUL

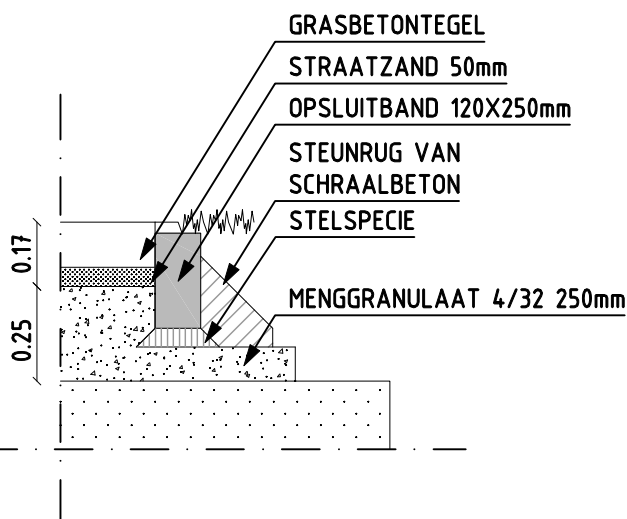


Zuid Postbus 1747, 4700 BS Roosendaal, T +31 165 57 58 59, F +31 165 56 13 68

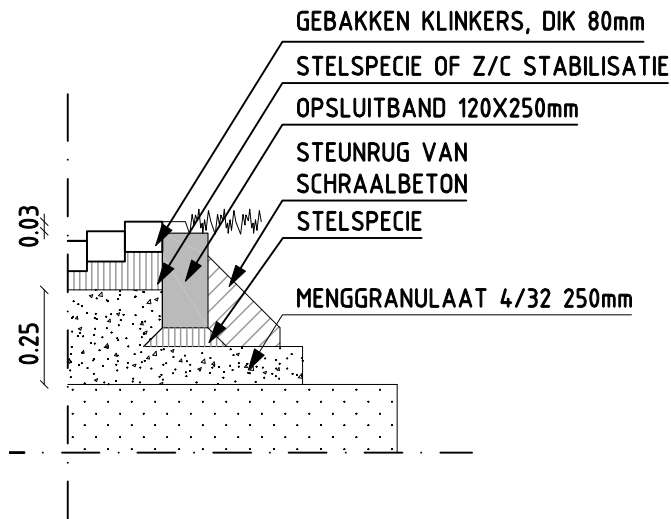


planning connecting
respecting
the future

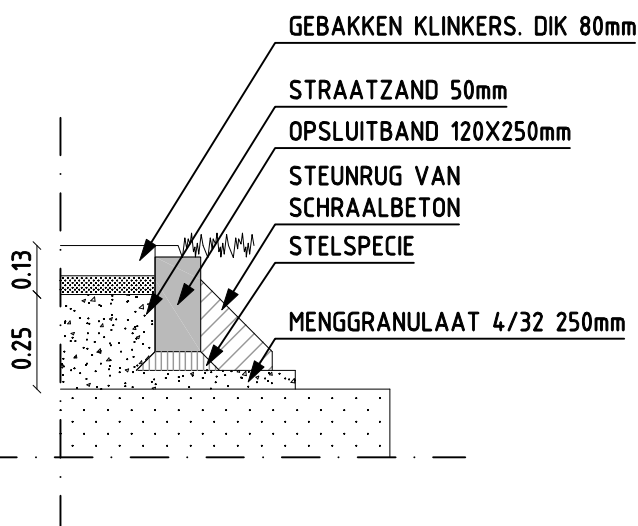
DETAIL KANTOPSLUITING BIJ GRASBETONTEGELS



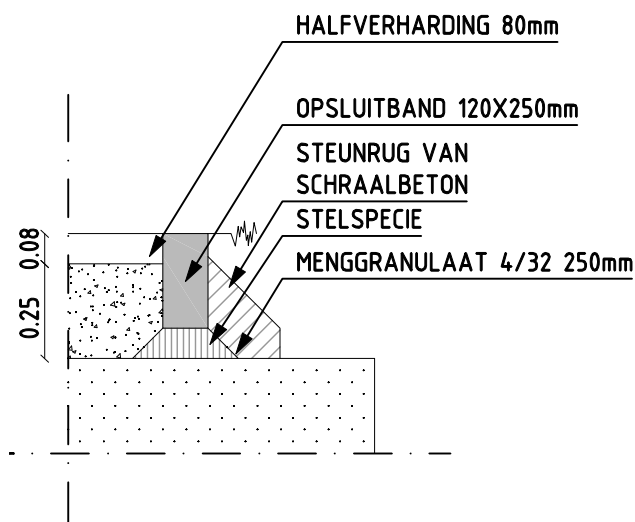
DETAIL KANTOPSLUITING BIJ MOLGOOT



DETAIL KANTOPSLUITING BIJ GEBAKKEN KLINKERS



DETAIL KANTOPSLUITING BIJ HALFVERHARDING



MATEN IN METERS
DIAMETERS IN MILLIMETERS



DEFINITIEF

Projectnummer	Tekeningnummer	Besteknummer	Blad	Aantal	Schaal	Formaat	Datum van uitgave	Getekend	Gecontroleerd	Goedgekeurd
280419	12A110.03-1		1		1:20	A4	25-01-2010	WED		

Project

VEGHELSBUITEN

Opdrachtgever

GEMEENTE VEGHEL

Onderdeel

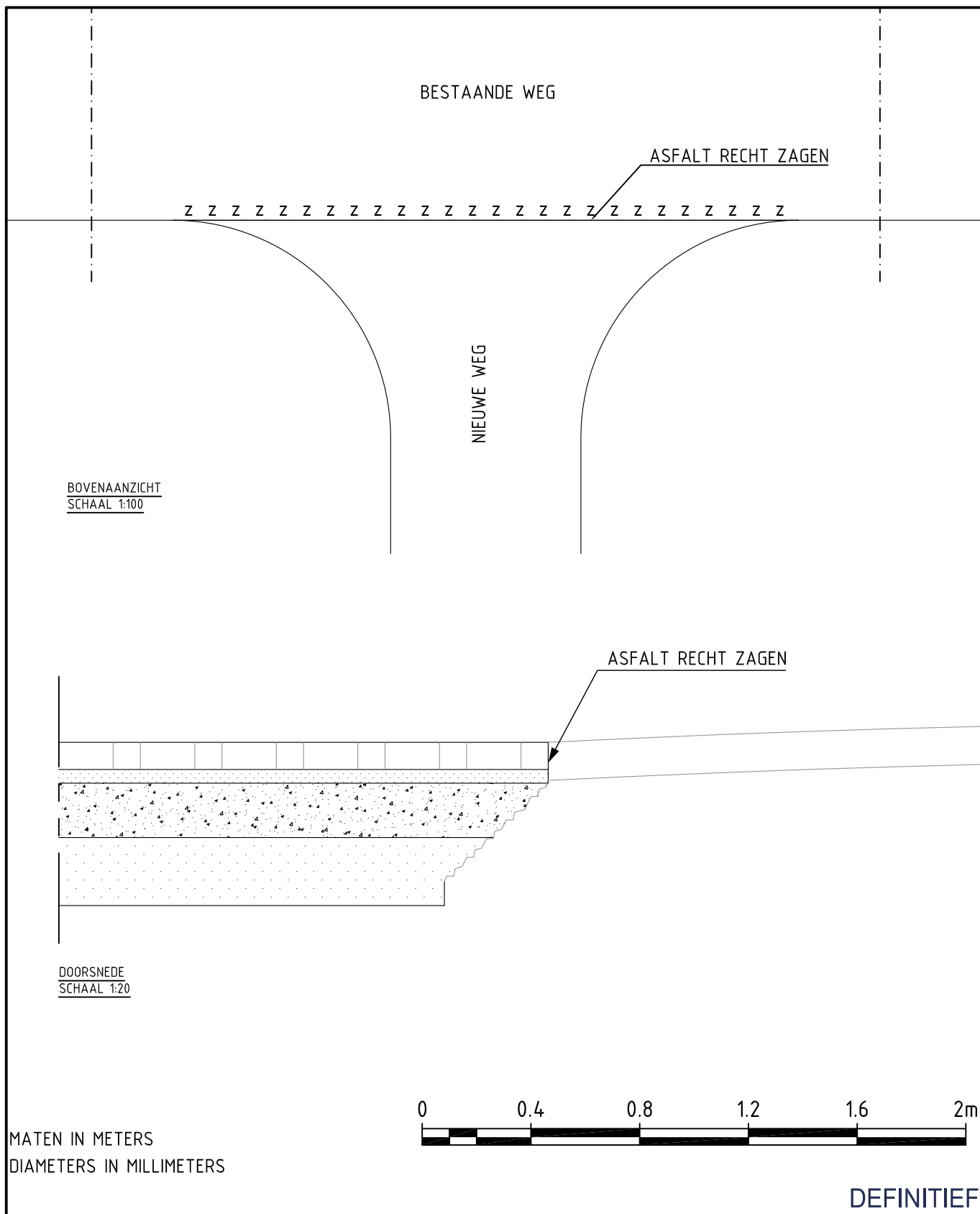
KANTOPSLUITING



Zuid Postbus 1747, 4700 BS Roosendaal, T +31 165 57 58 59, F +31 165 56 13 68



planning connecting
respecting
the future



DEFINITIEF

Projectnummer	Tekeningnummer	Besteknummer	Blad	Aantal	Schaal	Formaat	Datum van uitgave	Getekend	Gecontroleerd	Goedgekeurd
280419	12E110.05-1		1		VAR.	A4	25-01-2010	WED		

Project

VEGHELSBUITEN

Oprachtgever

GEMEENTE VEGHEL

Onderdeel

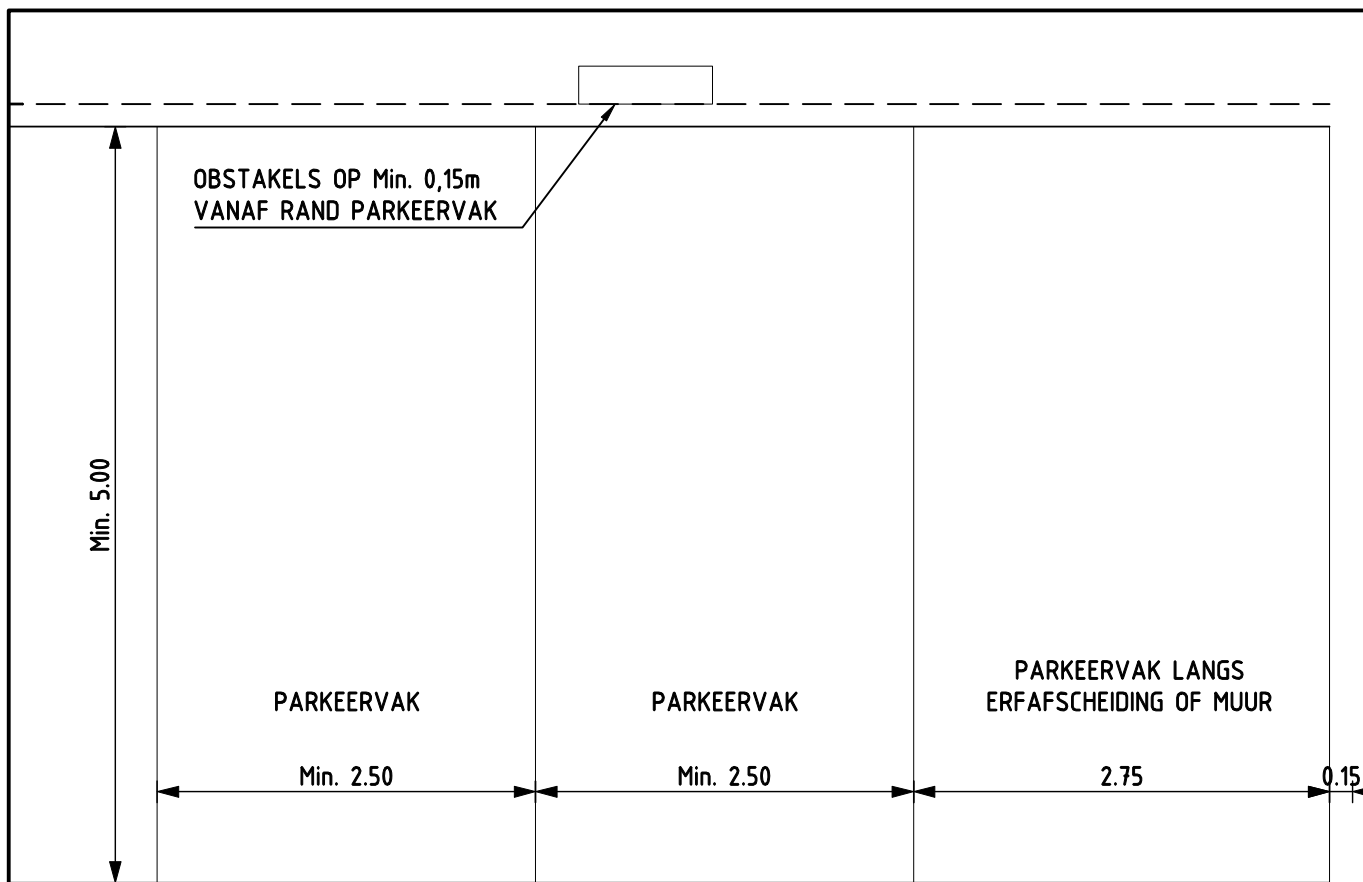
AANSLUITING WEGEN OP BESTAANDE/NIEUWE WEGEN DAARBUITEN



Zuid Postbus 1747, 4700 BS Roosendaal, T +31 165 57 58 59, F +31 165 56 13 68



planning connecting
respecting
the future



UITGANGSPUNTEN:

- INDIEN HET PARKEERVAK DIRECT NAAST EEN WAND GESTITUEERD IS DIENT HET PARKEERVAK MET 0,15m TE WORDEN VERBREED.
- INDIEN ER ZICH EEN PAAL BEVINDT BINNEN 0,5m VAN HET PARKEERVAK OF RIJBAAN DIENT HET PARKEERVAK MET 0,15m TE WORDEN VERBREED.
- INDIEN ER ZICH EEN KOLOM BEVINDT BINNEN 1,5m VAN HET PARKEERVAK OF RIJBAAN DIENT HET PARKEERVAK MET 0,15m TE WORDEN VERBREED.
- INDIEN PARKEERVAKKEN AAN BEIDE ZIJDEN ZIJN INGESLOTEN DOOR EEN WAND DANWEL EEN KOLOM DIENT HET PARKEERVAK MET 0,30m TE WORDEN VERBREED.

MATEN IN METERS
DIAMETERS IN MILLIMETERS



DEFINITIEF

Projectnummer	Tekeningnummer	Besteknummer	Blad	Aantal	Schaal	Formaat	Datum van uitgave	Getekend	Gecontroleerd	Goedgekeurd
280419	12A120.01-1		1		1:50	A4	25-01-2010	WED		

Project

VEGHELSBUITEN

Opdrachtgever

GEMEENTE VEGHEL

Onderdeel

PARKEERVOORZIENINGEN



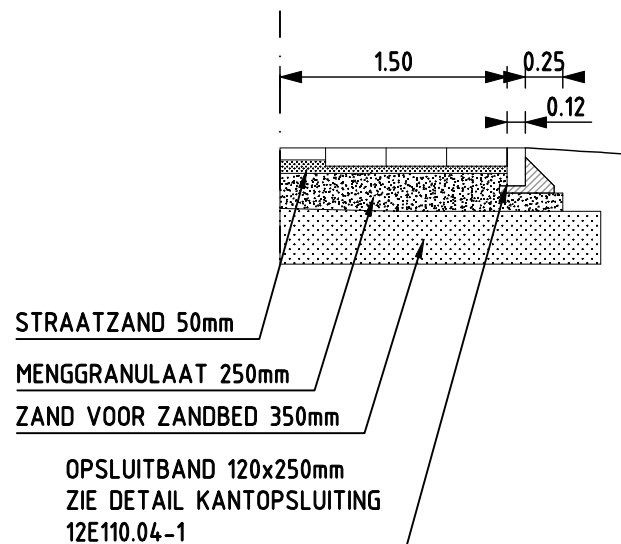
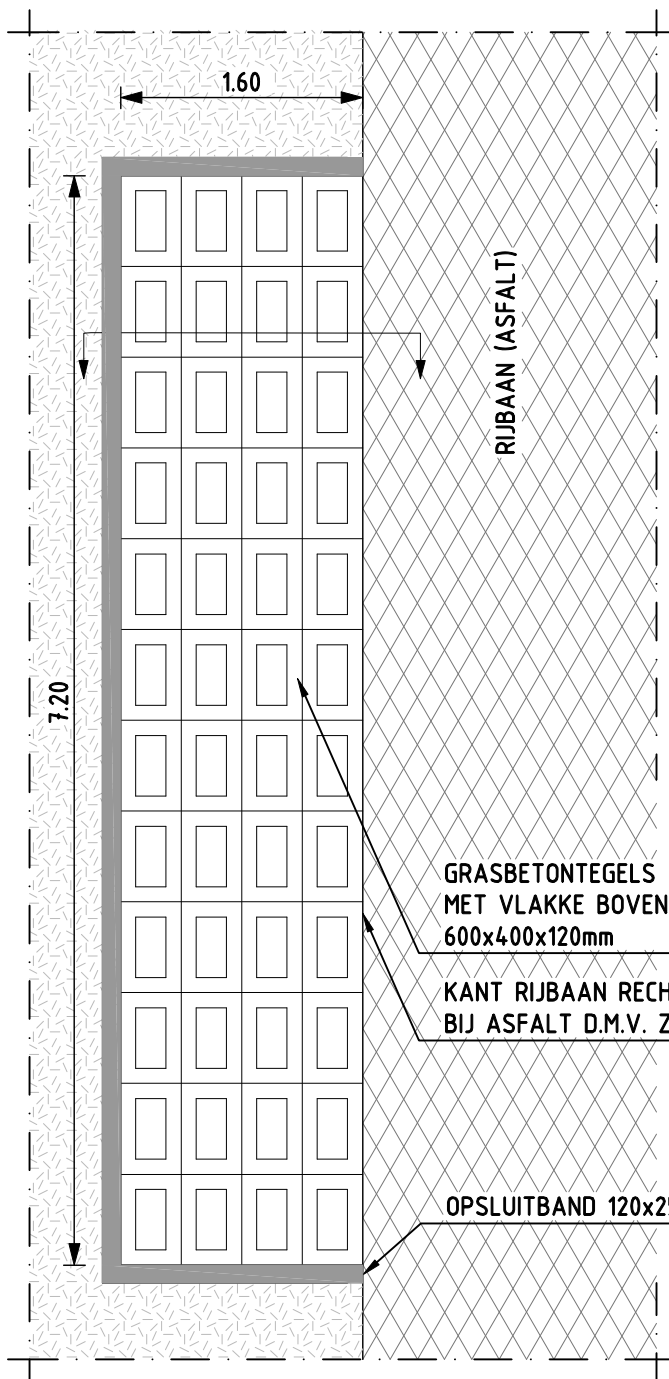
Zuid Postbus 1747, 4700 BS Roosendaal, T +31 165 57 58 59, F +31 165 56 13 68



planning connecting
respecting
the future

BOVENAANZICHT

DWARSDOORSNEDE



GRASBETONTEGELS
MET VLAKKE BOVENZIJD
600x400x120mm

KANT RIJBAAN RECHT AFWERKEN
BIJ ASFALT D.M.V. ZAGEN

OPSLUITBAND 120x250mm



MATEN IN METERS
DIAMETERS IN MILLIMETERS

DEFINITIEF

Projectnummer	Tekeningnummer	Besteknummer	Blad	Aantal	Schaal	Formaat	Datum van uitgave	Getekend	Gecontroleerd	Goedgekeurd
280419	12A130.01-1		1		1:50	A4	25-01-2010	WED		

Project

VEGHELSBUITEN

Opdrachtgever

GEMEENTE VEGHEL

Onderdeel

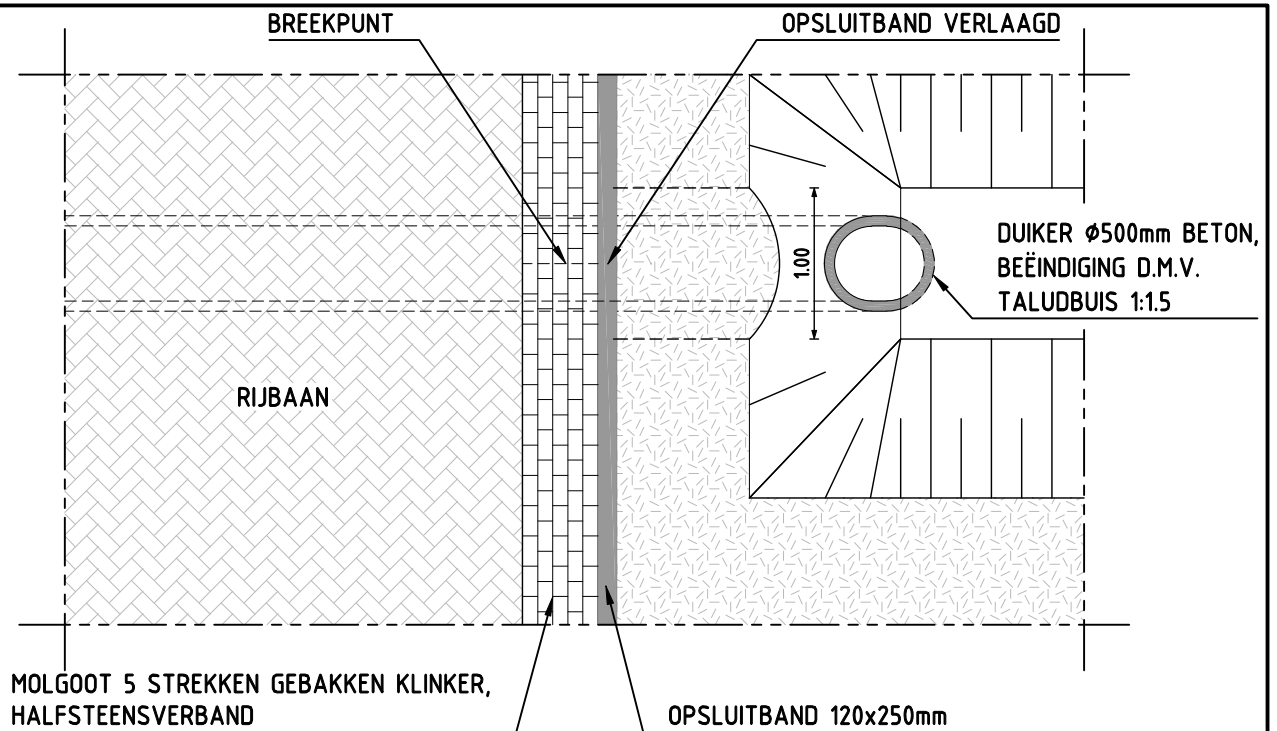
OPSTELPLAATS AFVALCONTAINERS



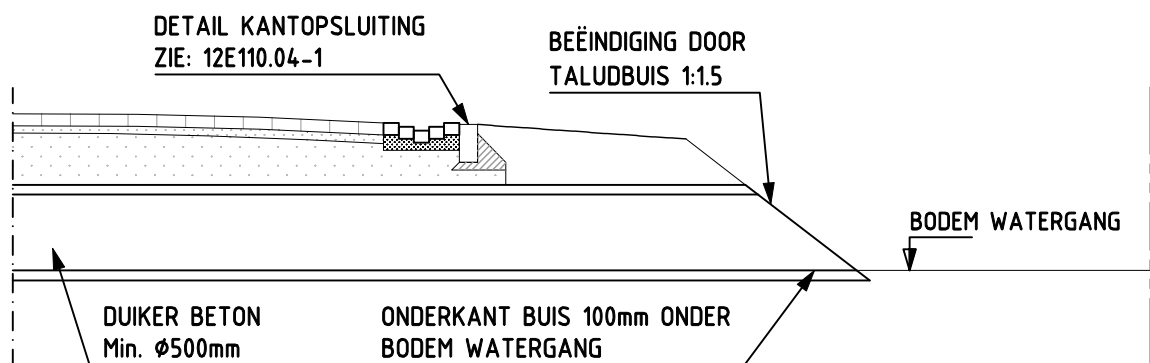
Zuid Postbus 1747, 4700 BS Roosendaal, T +31 165 57 58 59, F +31 165 56 13 68



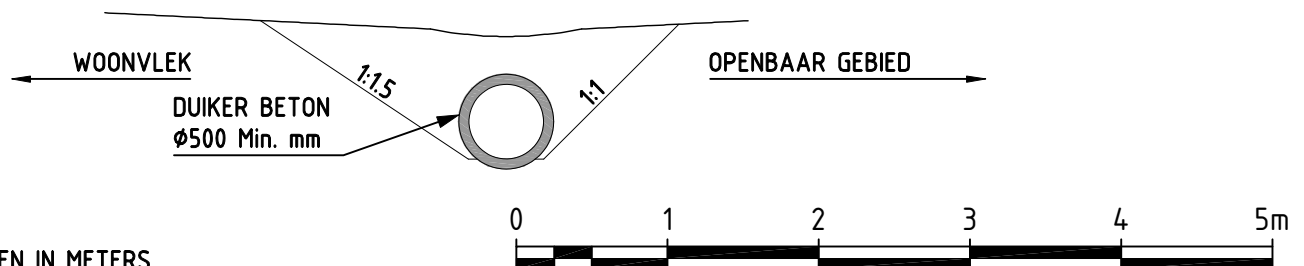
planning connecting
respecting
the future



LANGSDOORSNEDE DUIKER



DWARSDOORSNEDE DUIKER T.P.V. UITSTROOM



MATEN IN METERS
DIAMETERS IN MILLIMETERS

DEFINITIEF

Projectnummer	Tekeningnummer	Besteknummer	Blad	Aantal	Schaal	Formaat	Datum van uitgave	Getekend	Gecontroleerd	Goedgekeurd
280419	12E210.01-1		1		1:50	A4	25-01-2010	WED		

Project

VEGHELSBUITEN

Opdrachtgever

GEMEENTE VEGHEL

Onderdeel

DUIKER ONDER TOEGANGSDAM + UITSTROOM MOLGOOT

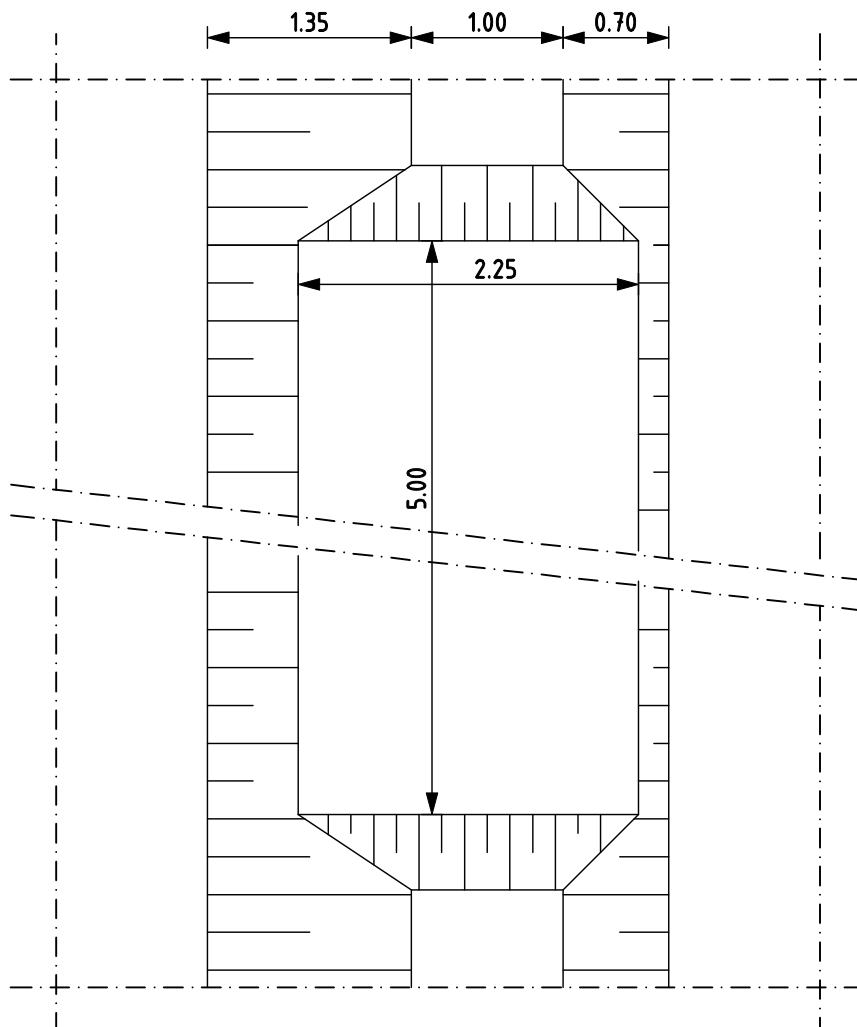


Zuid Postbus 1747, 4700 BS Roosendaal, T +31 165 57 58 59, F +31 165 56 13 68

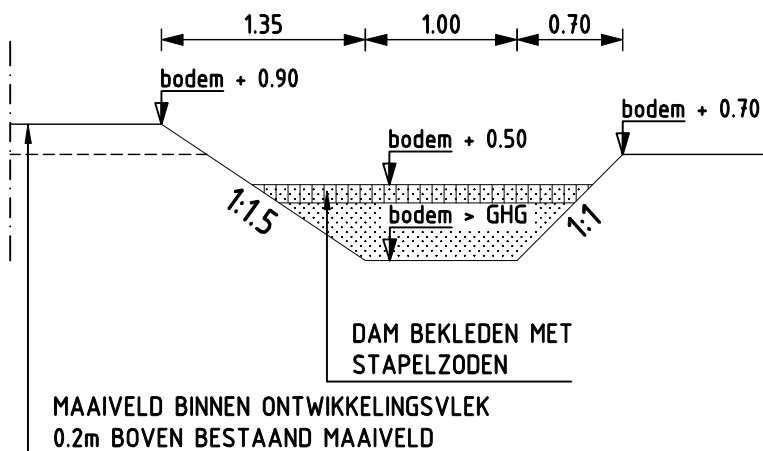


planning connecting
respecting
the future

BOVENAANZICHT



DWARSDOORSNEDE DAM



MATEN IN METERS
DIAMETERS IN MILLIMETERS

DEFINITIEF

Projectnummer	Tekeningnummer	Besteknummer	Blad	Aantal	Schaal	Formaat	Datum van uitgave	Getekend	Gecontroleerd	Goedgekeurd
280419	12E311.01-1		1		1:50	A4	25-01-2010	WED		

Project

VEGHELSBUITEN

Opdrachtgever

GEMEENTE VEGHEL

Onderdeel

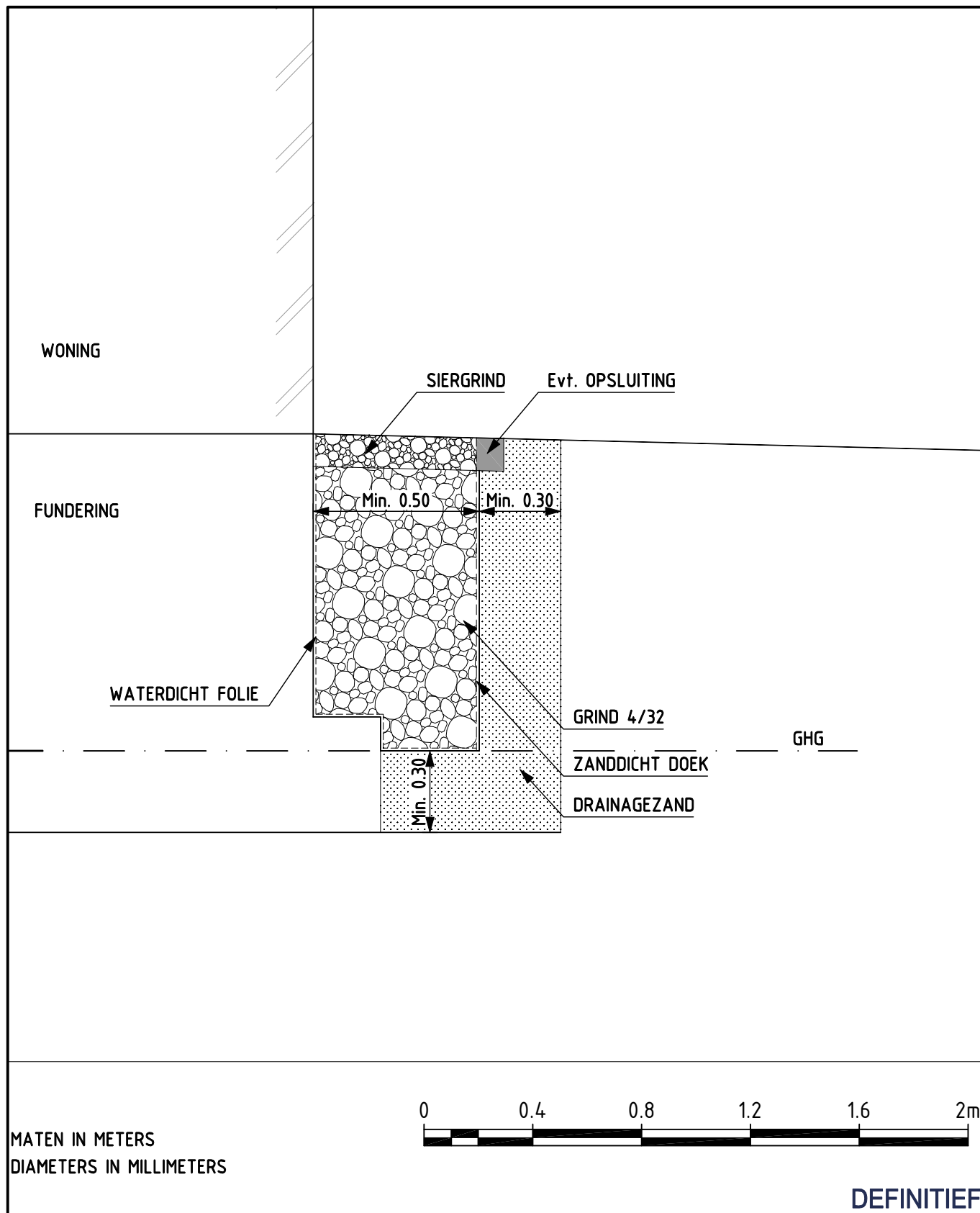
DAM IN ZAKSLOOT TPV AANSLUITING ZAKSLOOT OP BESTAANDE WATERGA



Zuid Postbus 1747, 4700 BS Roosendaal, T +31 165 57 58 59, F +31 165 56 13 68



planning connecting
respecting
the future



DEFINITIEF

Projectnummer	Tekeningnummer	Besteknummer	Blad	Aantal	Schaal	Formaat	Datum van uitgave	Getekend	Gecontroleerd	Goedgekeurd
280419	12E321.01-1		1		1:20	A4	25-01-2010	WED		

Project

VEGHELSBUITEN

Opdrachtgever

GEMEENTE VEGHEL

Onderdeel

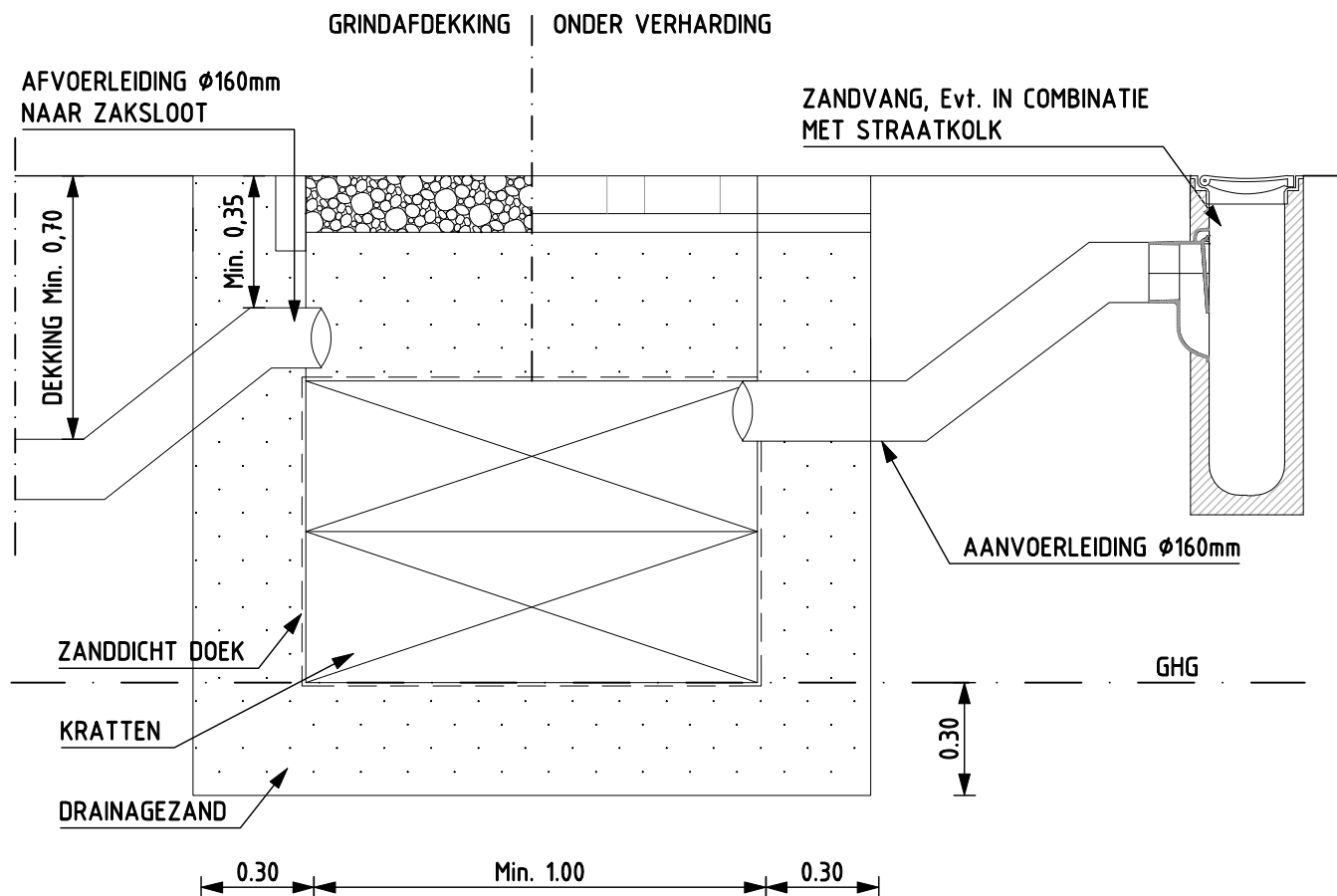
INFILTRATIEVOORZIENING M.B.V. GRINDKOFFER



Zuid Postbus 1747, 4700 BS Roosendaal, T +31 165 57 58 59, F +31 165 56 13 68



planning connecting
respecting
the future



MATEN IN METERS
DIAMETERS IN MILLIMETERS

DEFINITIEF

Projectnummer	Tekeningnummer	Besteknummer	Blad	Aantal	Schaal	Formaat	Datum van uitgave	Getekend	Gecontroleerd	Goedgekeurd
280419	12E321.02-1		1		1:20	A4	25-01-2010	WED		

Project

VEGHELSBUITEN

Opdrachtgever

GEMEENTE VEGHEL

Onderdeel

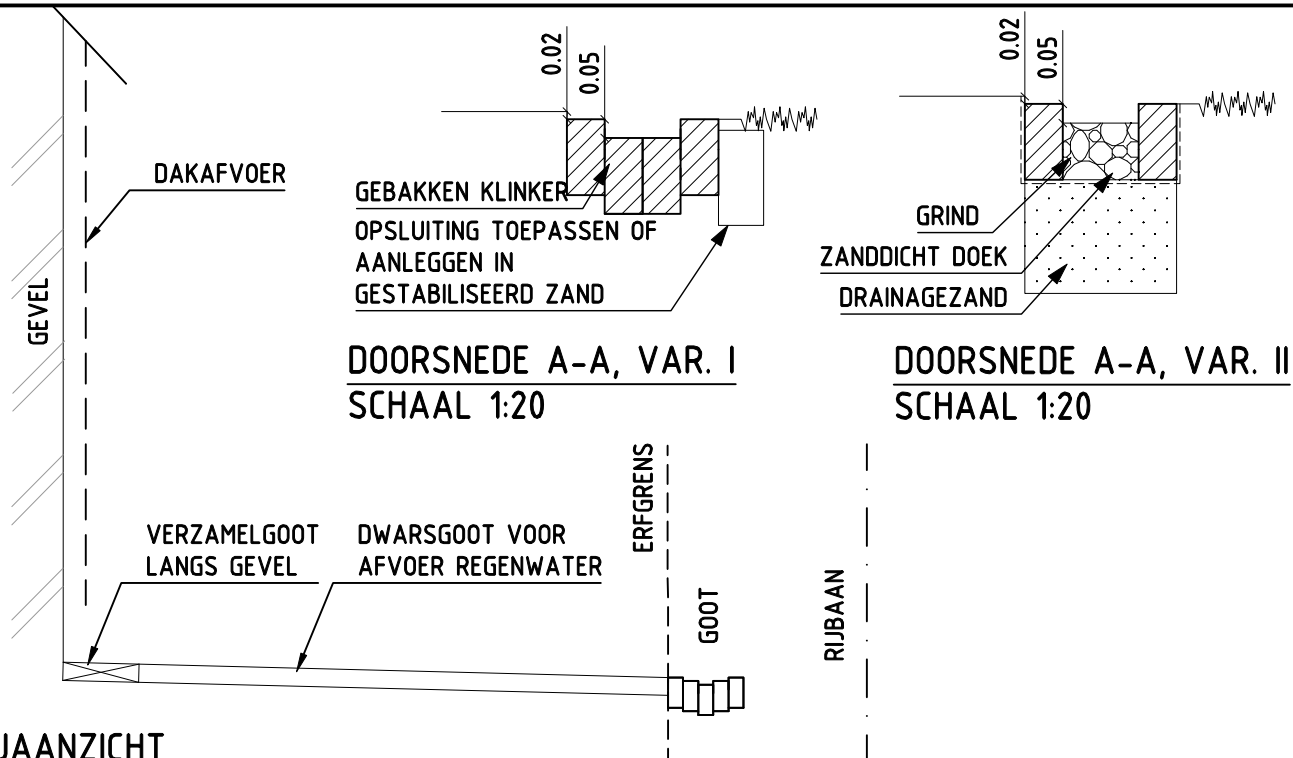
INFILTRATIEVOORZIENING KRATTEN



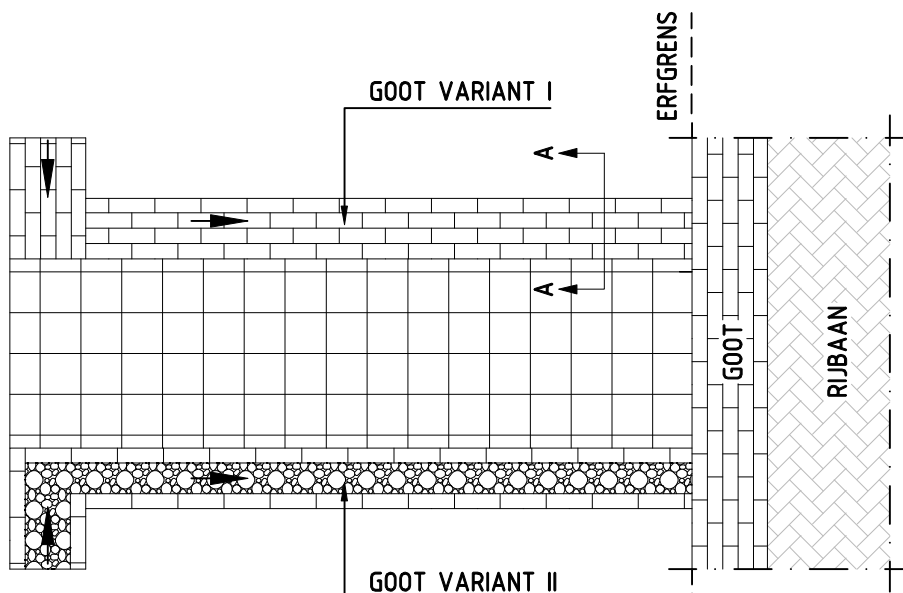
Zuid Postbus 1747, 4700 BS Roosendaal, T +31 165 57 58 59, F +31 165 56 13 68



planning connecting
respecting
the future



ZIJAANZICHT
SCHAAL 1:50



BOVENAANZICHT
SCHAAL 1:50

MATEN IN METERS
DIAMETERS IN MILLIMETERS

DEFINITIEF

Projectnummer	Tekeningnummer	Besteknummer	Blad	Aantal	Schaal	Formaat	Datum van uitgave	Getekend	Gecontroleerd	Goedgekeurd
280419	12E330.01-1		1		VAR.	A4	25-01-2010	WED		

Project

VEGHELSBUITEN

Opdrachtgever

GEMEENTE VEGHEL

Onderdeel

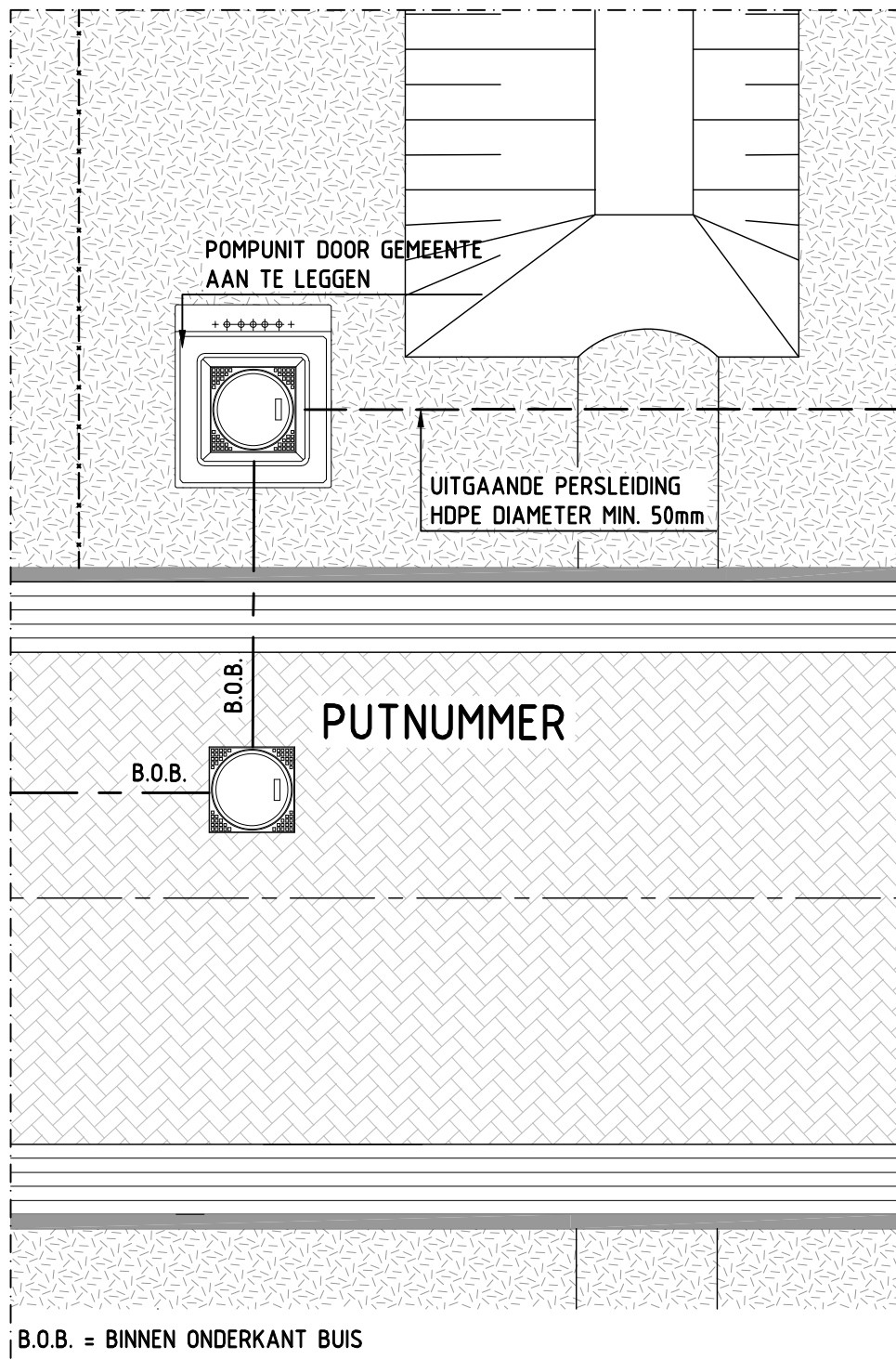
OPPERVLAKKIGE AFVOER HEMELWATER



Zuid Postbus 1747, 4700 BS Roosendaal, T +31 165 57 58 59, F +31 165 56 13 68



planning connecting
respecting
the future



MATEN IN METERS

DIAMETERS IN MILLIMETERS

DEFINITIEF

Projectnummer	Tekeningnummer	Besteknummer	Blad	Aantal	Schaal	Formaat	Datum van uitgave	Getekend	Gecontroleerd	Goedgekeurd
280419	12E411.01-1		1		1:50	A4	25-01-2010	WED		

Project

VEGHELSBUITEN

Opdrachtgever

GEMEENTE VEGHEL

Onderdeel

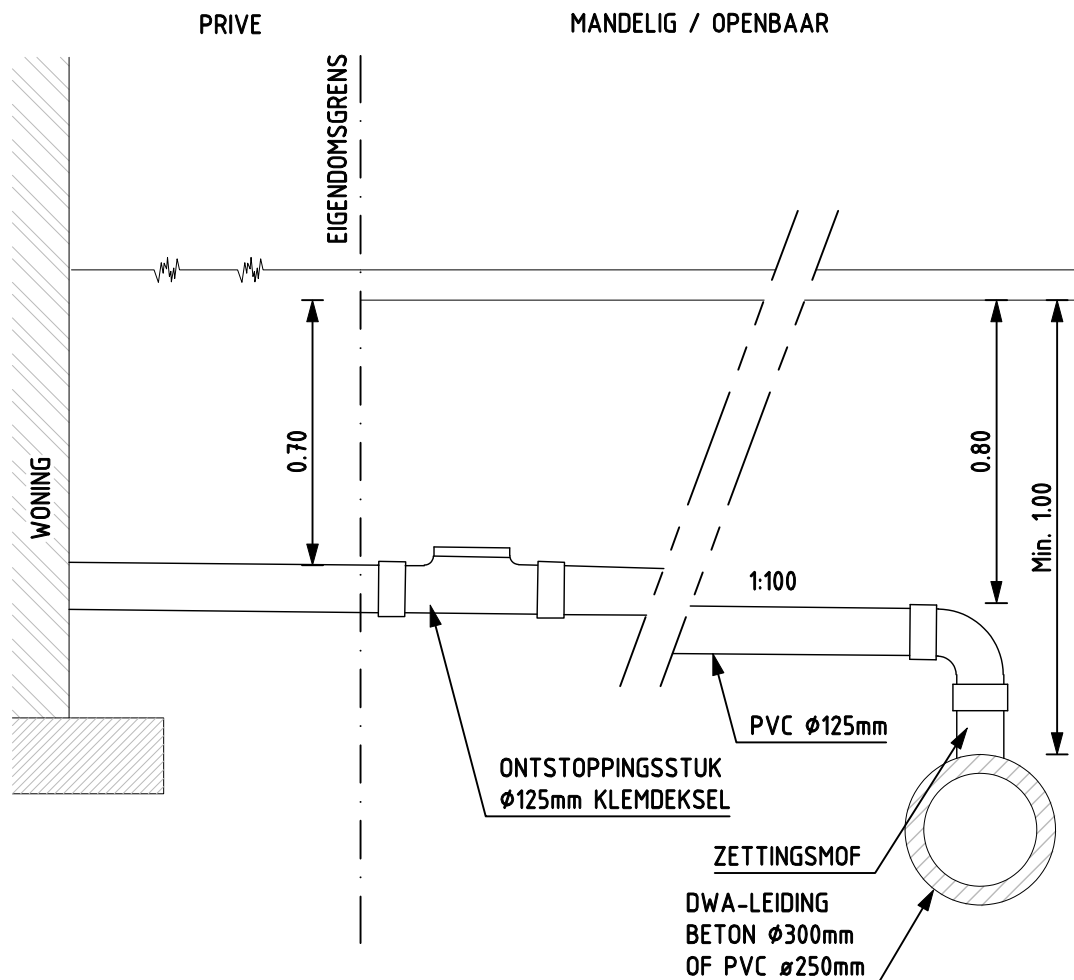
SITUERING POMPPUT DRUKRIOLERING



Zuid Postbus 1747, 4700 BS Roosendaal, T +31 165 57 58 59, F +31 165 56 13 68



planning connecting
respecting
the future



MATEN IN METERS
DIAMETERS IN MILLIMETERS

DEFINITIEF

Projectnummer	Tekeningnummer	Besteknummer	Blad	Aantal	Schaal	Formaat	Datum van uitgave	Getekend	Gecontroleerd	Goedgekeurd
280419	12E412.01-1		1		1:20	A4	25-01-2010	WED		

Project

VEGHELSBUITEN

Opdrachtgever

GEMEENTE VEGHEL

Onderdeel

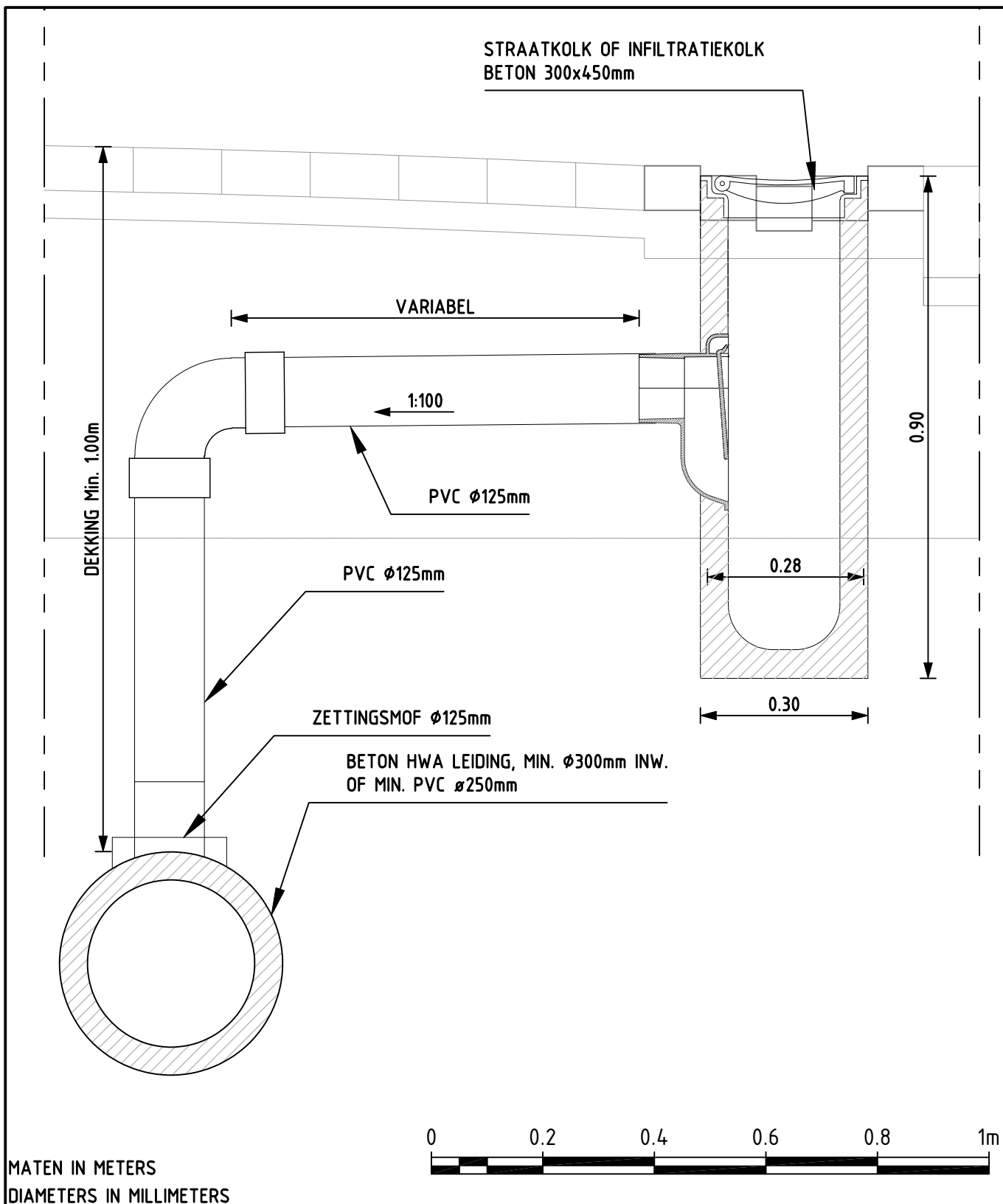
DWA HUISAANSLUITING



Zuid Postbus 1747, 4700 BS Roosendaal, T +31 165 57 58 59, F +31 165 56 13 68



planning connecting
respecting
the future



DEFINITIEF

Projectnummer	Tekeningnummer	Besteknummer	Blad	Aantal	Schaal	Formaat	Datum van uitgave	Getekend	Gecontroleerd	Goedgekeurd
280419	12E412.01-2		1		1:10	A4	25-01-2010	WED		

Project

VEGHELSBUITEN

Opdrachtgever

GEMEENTE VEGHEL

Onderdeel

KOLKAANSLUITING

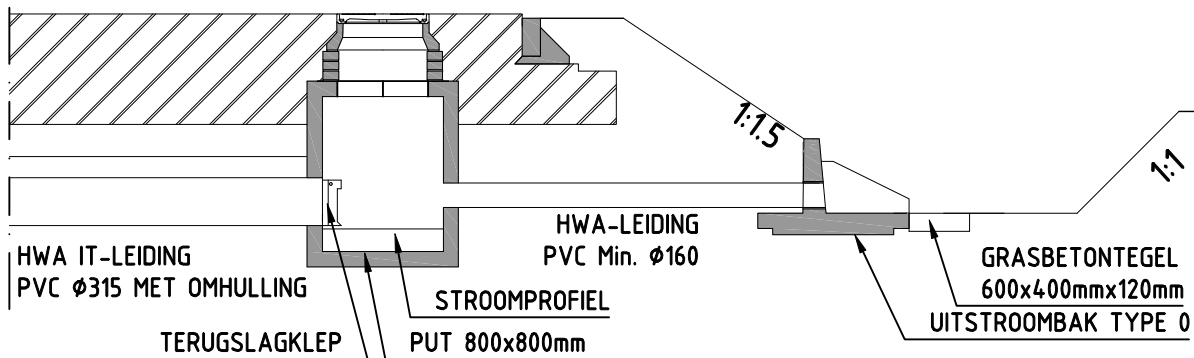


Zuid Postbus 1747, 4700 BS Roosendaal, T +31 165 57 58 59, F +31 165 56 13 68

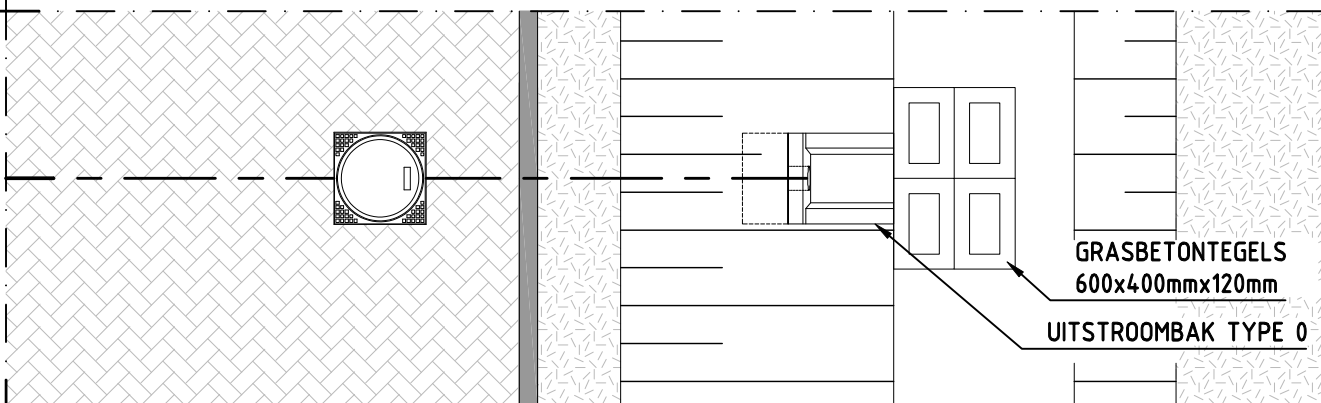


planning connecting
respecting
the future

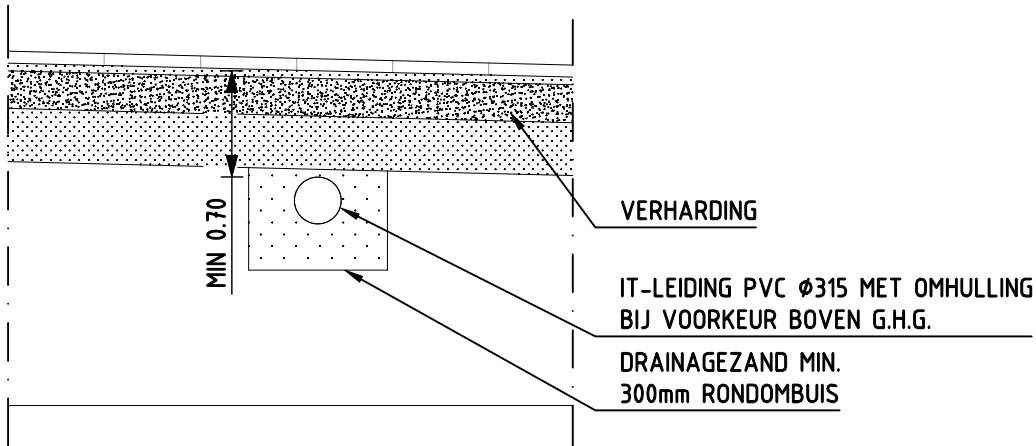
LANGSDOORSNEDE



BOVENAANZICHT



DWARSDOORSNEDE IT-RIOLERING



MATEN IN METERS
DIAMETERS IN MILLIMETERS

DEFINITIEF

Projectnummer	Tekeningnummer	Besteknummer	Blad	Aantal	Schaal	Formaat	Datum van uitgave	Getekend	Gecontroleerd	Goedgekeurd
280419	12E412.02-1		1		1:50	A4	25-01-2010	WED		

Project

VEGHELSBUITEN

Opdrachtgever

GEMEENTE VEGHEL

Onderdeel

HWA-PUT MET UITSROOMCONSTRUCTIE

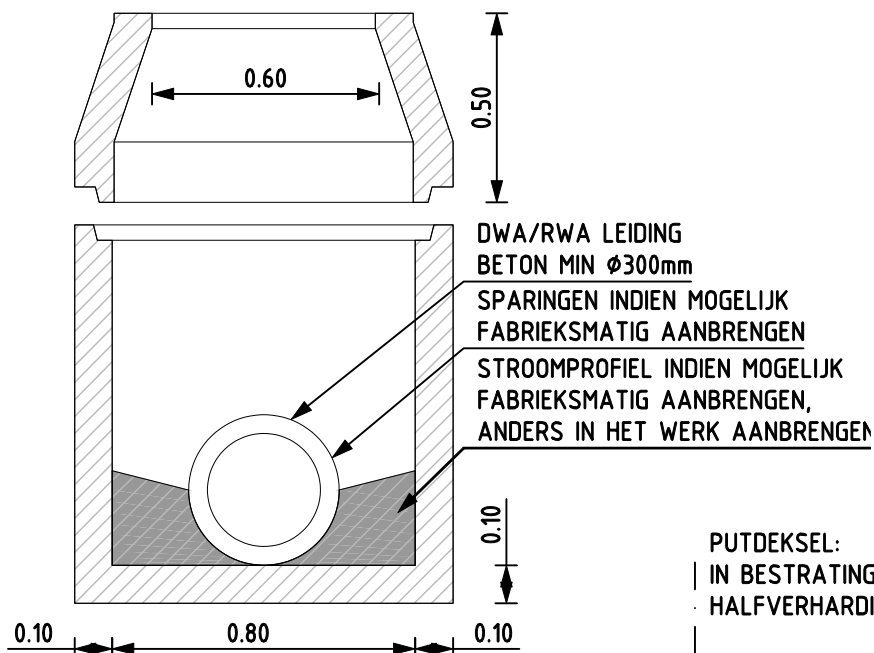


Zuid Postbus 1747, 4700 BS Roosendaal, T +31 165 57 58 59, F +31 165 56 13 68

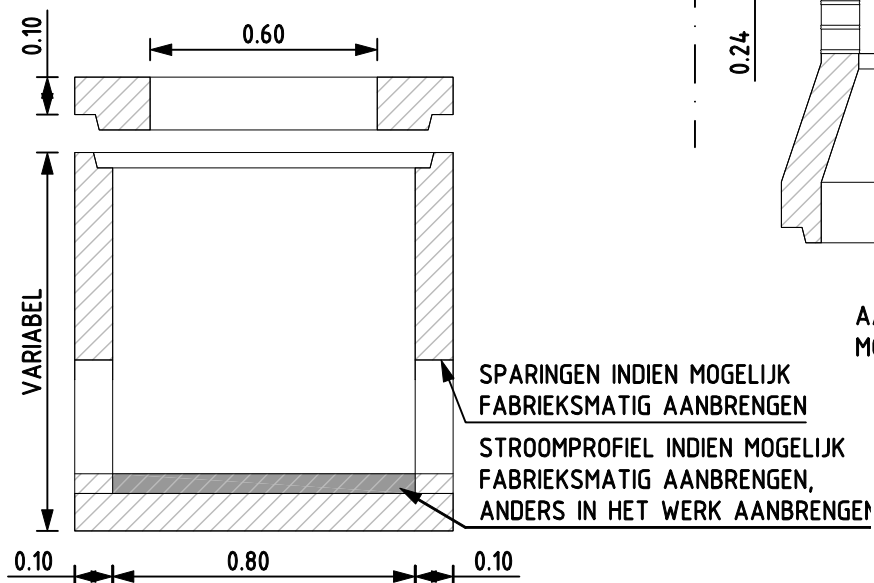


planning connecting
respecting
the future

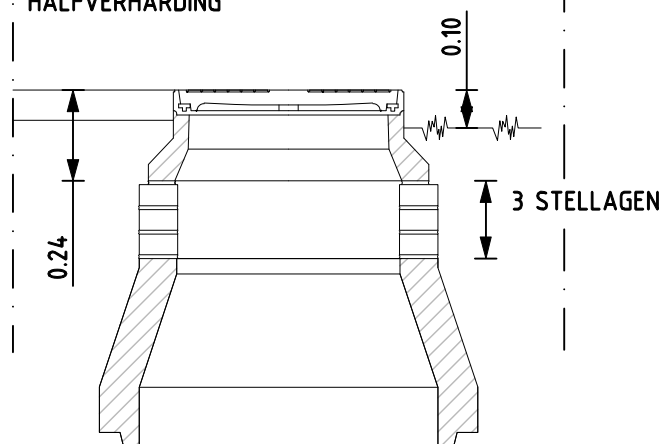
**BIJ VOLDOENDE HOOGTE GEBRUIK
MAKEN VAN KEGELSTUK**



**BIJ BEPERKTE HOOGTE
GEBRUIK MAKEN VAN AFDEKPLAAT**



PUTDEKSEL:
IN BESTRATING / GROENVOORZIENING
HALFVERHARDING



AANSLUITING OP PUTTEN ZOVEEL
MOGELIJK VIA INGESTORTE MOFFEN

MATEN IN METERS, BETREFT MIN. AFM.
DIAMETERS IN MILLIMETERS, BETREFT MIN. AFM.



DEFINITIEF

Projectnummer	Tekeningnummer	Besteknummer	Blad	Aantal	Schaal	Formaat	Datum van uitgave	Getekend	Gecontroleerd	Goedgekeurd
280419	12E412.03-1		1		1:20	A4	25-01-2010	WED		

Project

VEGHELSBUITEN

Opdrachtgever

GEMEENTE VEGHEL

Onderdeel

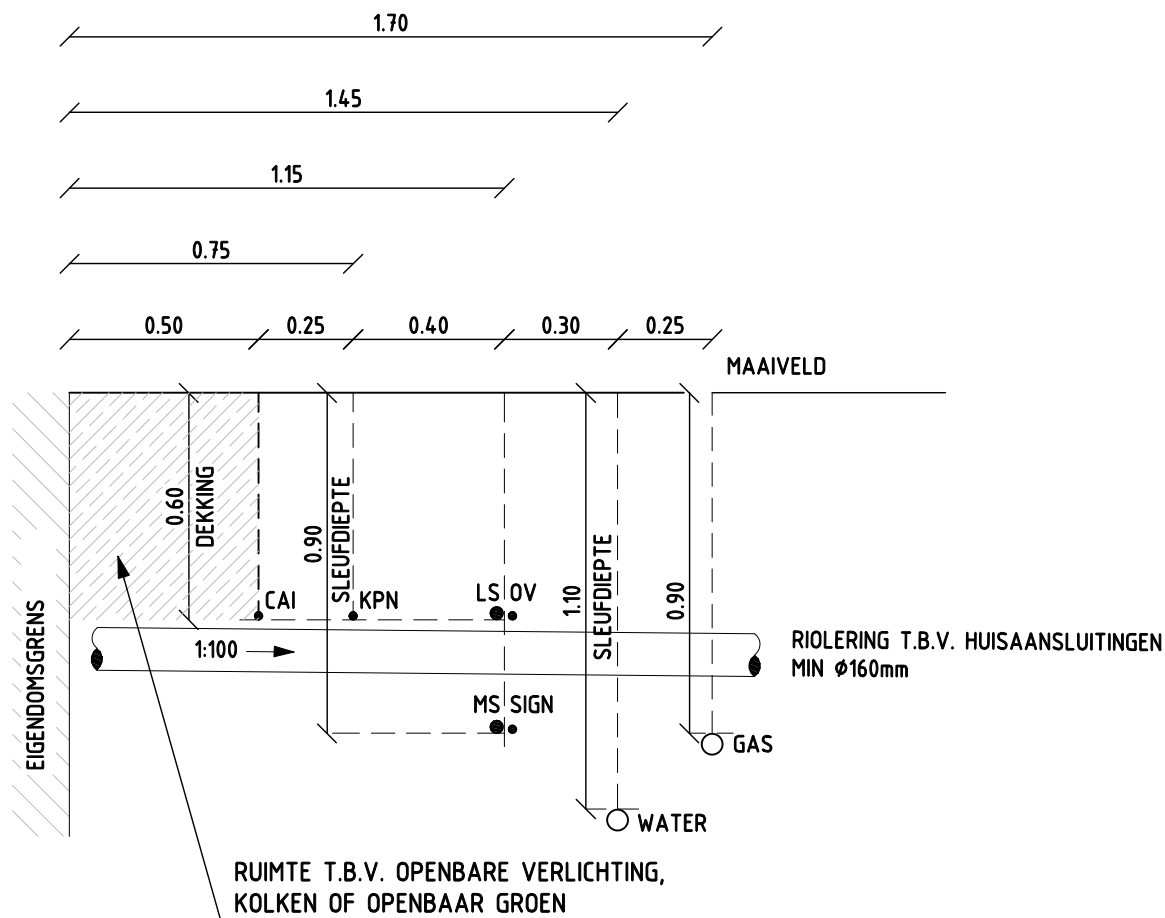
DWA INSPECTIEPUT / RWA INSPECTIEPUT



Zuid Postbus 1747, 4700 BS Roosendaal, T +31 165 57 58 59, F +31 165 56 13 68



planning connecting
respecting
the future



MATEN IN METERS
DIAMETERS IN MILLIMETERS



DEFINITIEF

Projectnummer	Tekeningnummer	Besteknummer	Blad	Aantal	Schaal	Formaat	Datum van uitgave	Getekend	Gecontroleerd	Goedgekeurd
280419	12E421.01-1		1		1:20	A4	25-01-2010	WED		

Project

VEGHELSBUITEN

Opdrachtgever

GEMEENTE VEGHEL

Onderdeel

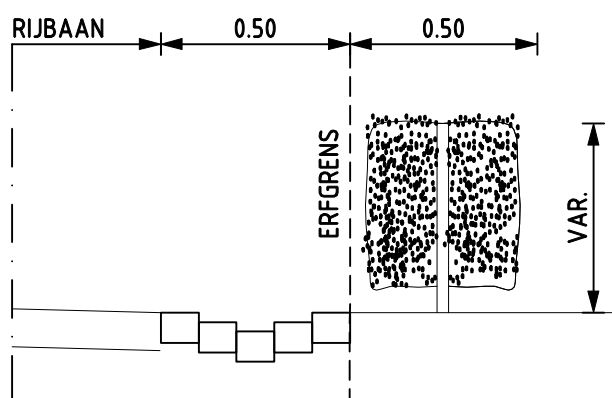
PROFIEL KABELS EN LEIDINGEN



Zuid Postbus 1747, 4700 BS Roosendaal, T +31 165 57 58 59, F +31 165 56 13 68

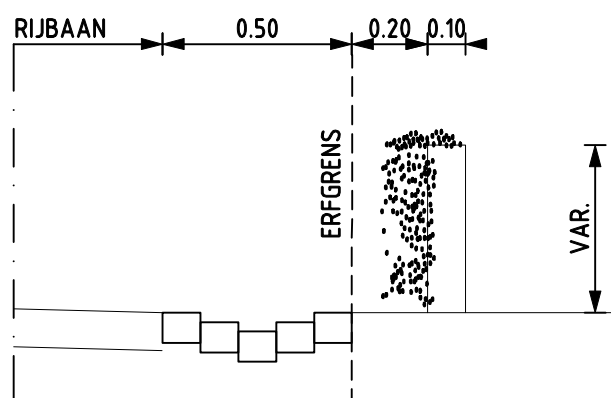


planning connecting
respecting
the future



HOOGTE HAAG
(AFHANKELIJK VAN LOCATIE)

ERFAFSCHEIDING HAAG



HOOGTE HEK
(AFHANKELIJK VAN LOCATIE)

ERFAFSCHEIDING HEK MET BEGROEIING

MATEN IN METERS
DIAMETERS IN MILLIMETERS



DEFINITIEF

Projectnummer	Tekeningnummer	Besteknummer	Blad	Aantal	Schaal	Formaat	Datum van uitgave	Getekend	Gecontroleerd	Goedgekeurd
280419	12E531.01-1		1		1:20	A4	25-01-2010	WED		

Project

VEGHELSBUITEN

Opdrachtgever

GEMEENTE VEGHEL

Onderdeel

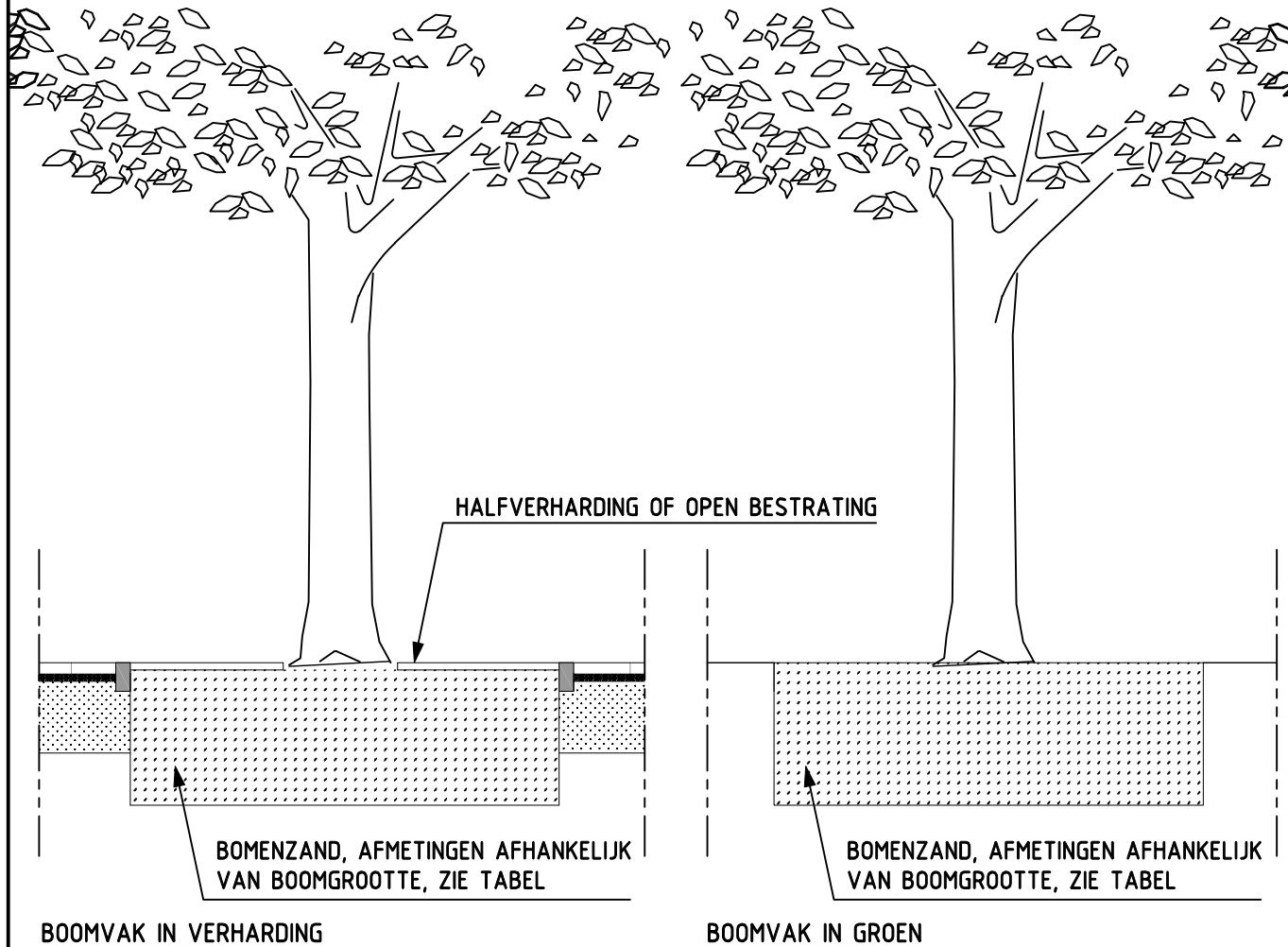
ERFAFSCHEIDING



Zuid Postbus 1747, 4700 BS Roosendaal, T +31 165 57 58 59, F +31 165 56 13 68



planning connecting
respecting
the future



BOOMVAK IN VERHARDING

BOOMVAK IN GROEN

BOOMGROOTTE	BOMENZAND/BOMENGROND		
	BREEDTE	LENGTE	DIEPTE
1e GROOTTE	2.50m	2.50m	1.50m
2e GROOTTE	2.00m	2.00m	1.25m
3e GROOTTE	1.50m	1.50m	1.00m
4e GROOTTE	1.00m	1.00m	0.75m

MATEN IN METERS
DIAMETERS IN MILLIMETERS



DEFINITIEF

Projectnummer 280419	Tekeningnummer 12 E550.01-1	Besteknummer	Blad 1	Aantal	Schaal 1:10	Formaat A4	Datum van uitgave 25-01-2010	Getekend WED	Gecontroleerd	Goedgekeurd
--------------------------------	---------------------------------------	--------------	------------------	--------	-----------------------	----------------------	--	------------------------	---------------	-------------

Project

VEGHELSBUITEN

Opdrachtgever

GEMEENTE VEGHEL

Onderdeel

BOOMVAK



Zuid Postbus 1747, 4700 BS Roosendaal, T +31 165 57 58 59, F +31 165 56 13 68



planning connecting
respecting
the future

Colofon

Het Kwaliteitshandboek Oude Ontginning is onder leiding van de Stuurgroep Veghels Buiten samengesteld.

De Stuurgroep Veghels Buiten bestaat uit:

Jan van Burgsteden	(project)wethouder en tevens voorzitter
Caroline van den Elsen	wethouder
Otto Sanders	namens afdelingshoofd Ruimte a.i.
Rob Hoksbergen	projectmanager Veghels Buiten (Urban Management Consultancy)

Onderhavig rapport is tot stand gekomen in samenwerking met en op basis van bijdragen van:

Maryse Slingerland	milieu en duurzaamheid; gemeente Veghel, afdeling Ruimte
Veronique de Wit	verkeer en vervoer; gemeente Veghel, afdeling Ruimte
Nicole Korsten	advies verkeer en vervoer; Goudappel Coffeng
Mascha Onderwater	stedenbouw en landschaparchitectuur; Bureau B+B stedenbouw en landschaparchitectuur
Freek Loos	stedenbouw en architectuur; atelier LOOS van VLIET, stedenbouw, landschap en architectuur
Maarten Balke	civieltechnische adviezen; Grontmij
Rick Peters	planeconomie en financieel management; Impuls
Nico Postma	communicatie; Bureau voor Overheidscommunicatie
Petri van der Aa	stedenbouw; gemeente Veghel, afdeling Ruimte
Dennis Burger	stedenbouw; gemeente Veghel, afdeling Ruimte
Nessy Don Griot	communicatie advies; gemeente Veghel, afdeling Ruimte
Jos Bongers	water; gemeente Veghel, afdeling Ruimte
Hendrik Hulscher	projectontwikkeling; VOF Veghels Buiten
Mark Wijers	bestemmingsplannen; gemeente Veghel, afdeling Ruimte
Paul Maas	grondbedrijf; gemeente Veghel
Hans Rooijackers	beheer openbare ruimte; gemeente Veghel, afdeling Ruimte
Hans Damen	structuurplan/bestemmingsplannen; RBOI
Linda Verheggen	officemanagement; gemeente Veghel, afdeling Ruimte
Lieneke Bekkema	projectcoördinatie; Urban Management Consultancy
Rob Hoksbergen	project- en procesmanagement; Urban Management Consultancy

Samenstelling en redactie

Mascha Onderwater	stedenbouw en landschaparchitectuur; Bureau B+B stedenbouw en landschaparchitectuur
Freek Loos	stedenbouw en architectuur; atelier LOOS van VLIET, stedenbouw, landschap en architectuur
Rob Hoksbergen	project- en procesmanagement; Urban Management Consultancy
Gerbert Smulders	stedenbouw en landschapsarchitectuur; LOS stadomland
Jeanine Beekman	stedenbouw en landschapsarchitectuur; LOS stadomland
Peter Droog	stedenbouw en landschapsarchitectuur; LOS stadomland

Copyright © Gemeente Veghel 2010. Alle rechten voorbehouden. Het is ten strengste verboden om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente Veghel, materiaal dat zich in het Kwaliteitshandboek Oude Ontginning bevindt, of dat op een met Veghels Buiten verband houdend medium is opgeslagen, te kopiëren, op nieuw te verspreiden, te publiceren, of te wijzigen.

VeghelseVerhalenuitdegroteduim

Het verhaal van de vijf zonen

Een waargebeurd sprookje
door Dini Teunis

Ik ga een verhaal vertellen uit een boek, dit boek, een boek waarvan u zich waarschijnlijk alleen maar heel vaag het bestaan herinnert. 't Is een boek vol vergeten verhalen, maar zoals het met vergeten zaken gaat, helemaal verdwijnen doet de vergetelheid zelden. De geschiedenis verdwijnt nooit.

Op onverwachte momenten worden we weer herinnerd aan onze geschiedenis. Het verleden zit in ons. Feiten en gebeurtenissen, ach... ze kunnen naar de achtergrond zijn gedrukt door alledaagse besommeringen, soms zelfs heel bewust naar de achtergrond gejaagd. Maar ergens diep in ons, weten we nog van wat ooit is gebeurd. Alle feiten, verhalen en zaken uit het verleden zijn opgeslagen in een collectief geheugen en wiemaar hard genoeg aan zijn duim zuigt maakt er van zelf contact mee.

En wie zo dom is om niet regelmatig iets uit zijn of haar duim te zuigen, wordt toch regelmatig verrast door gebeurtenissen uit ons verleden. De geschiedenis verloocht zich nooit. De geschiedenis zit in ons en wie al zijn zintuigen openzet voelt die energie vanuit het verleden om zich heen.

Ook hier op deze plek kan ik hem goed voelen. En als ik me concentreer en me durf over te geven aan turbulente indrukken van eeuwen langeweerga, als ik me concentreer op die grasspriet en daarenuallē – neem niet kwalijk – even helemaal negeer en weg druk uit deze werkelijkheid, mijn zintuigen openzet... dan ruik ik niet langer de lucht van hijmenhoning, van lauwegeitenkaas, koudesoep, parfum, deodoranten, aftershave.

Ik ruik... bos, gras. Zuiver groen gras en oh ja, heerlijk koel water en ach... modder, en varkens en biggetjes, kijk. Zebuitelen om elkaar heen, zogen bij hun moeder, spelen met elkaar staartje, ach... zie ze spelen en luister toch hoe ze heerlijk knorren. Ssst. Luister. Hoor!

Ik hoor een vrouw huilen. Ze zit bij het ven die hier in vroeger tijden was en wrijft wanhopig haar handen ineen. "Ach", hoor ik haar jammeren: "ach, ach, ach..." Okijk, achter die jammerende vrouw staat een zwarte gestalte. Kaarsrecht en onverbiddelijk. Geen wonder dat ze jammert. "Kies!" klinkt het uit de mond van die zwart geklede heks. "Kies! En hou op met dat jammer. Niet iedereen geeft ik dit voorrecht. Gemoogt voor dat ik u de dood in jaag van elke zoon zeggen in welke omgeving u hem groot willen laten worden. En bovendien mag u onder uw vijf zonen vier wens en verdelen. Een wens die zij toekomt zeker stelt. Wat wilt u een stervende moeder nog meer? Huil dus niet. Kies!"

"Ach", jammert de moeder, "waarom moet ik deze keuze maken. Vijf zonen heb ik, ik moet ze allemaal de wereld insturen en heb slechts vier zegeningen om aan hen mee te geven. Welke zou ik geven? Hoe kies ik de juiste zegening voor de juiste zoon? Wie stuur ik met lege handen de wereld in?"

En snikkend van ellende kijkt de vrouw naar haar vijf zonen, die haar allevijf hooz lief zijn, hoewel de jongste vlegel haar het meest bekoort, omdat hij zo gezellig is, zo hard kan werken, zo heerlijk kan smullen van lekker eten en drinken, zo onopvallend altijd aanwezig is en altijd bereid om iets voor haar te doen.

"Ach" denkt de moeder, terwijl zij naar haar jongste kijkt, "hij is mijn grootste schat. Maar ook de gene over wie ik me het minst zorgen maak... Mijn andere zonen baren me regelmatig zorgen. Neem Godfried. Mijn eerstgeborene. Hij heeft gevoel voor handel, kan als de beste organiseren, maar ach... hij wil zo vreselijk graag belangrijk gevonden worden. Wil altijd gezien en gehoord worden. In alles de eerste de beste zijn. Ach lieve heks, heb medelijden met mijn oudste en laat hem opgroeien in een Brabants bos vol belangrijkheid... "Demoeder had het nog niet gezegd of een wittewolk nam bezit van haar oudste zoon en voerde hem weg. Weg van de plek waar zijn moeder zou sterven en waar zijn broers nu nog niets vermoedend waren.

....wordt vervolgd.....

Veghelsbuitēn



Brabant op z'n best

Op tijd en ritme meebewegend ademt vertrouwd de duurzaamheid

Copyright © Gemeente Veghel 2013. Alle rechten voorbehouden.

Het is ten strengste verboden om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente Veghel, materiaal dat zich in het Veghels Buiten Masterplan bevindt, of dat op een met Veghels Buiten verband houdend medium is opgeslagen, te kopiëren, opnieuw te verspreiden, te publiceren of te wijzigen.